



MANUAL TÉCNICO JURÍDICO PARA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Descripción breve

Manual que pretende dar pautas técnico jurídicas siendo herramienta para el análisis y elaboración de avalúos de bienes inmuebles

Santiago Pérez Gallón y Daniel Galindo Trujillo
Santiagopg91@hotmail.com y danielgalindotrujillo@gmail.com

**MANUAL TÉCNICO JURÍDICO PARA VALORACIÓN
INMOBILIARIA**

**SANTIAGO PÉREZ GALLÓN
DANIEL GALINDO TRUJILLO**

**UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA DE DERECHO
MEDELLÍN**

2017

**MANUAL TÉCNICO JURÍDICO PARA VALORACIÓN
INMOBILIARIA**

**SANTIAGO PÉREZ GALLÓN
DANIEL GALINDO TRUJILLO**

Monografía para optar por el título de Abogado

**Asesor: Guillermo Montoya Pérez
Abogado Universidad de Medellín
Magíster en Derecho Privado**

**UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA DE DERECHO
MEDELLÍN**

2017

Nota de aceptación

Presidente del jurado

Jurado

Jurado

Medellín, abril de 2017

AGRADECIMIENTOS

Primero, le debemos agradecer a nuestras familias por su empeño y dedicación con nuestra formación no solo personal sino también profesional. Sin ellos no habríamos podido llegar tan lejos, es por esto que les dedicamos este trabajo.

Segundo, es importante agradecerle al profesor Guillermo Montoya Pérez quien nos alentó y guió en este duro proyecto que emprendimos. Nuestra más sincera admiración por su labor como docente y abogado. Le agradecemos todo el conocimiento que nos transmitió, y sin este, su dedicación y rigor, no habría sido posible la elaboración del presente Manual.

CONTENIDO

Introducción.....	1
1. Capítulo I: Perspectiva Histórico- Normativa:.....	3
1.1 Normativa Nacional:	3
1.1.1 Constitución Política de Colombia:	3
1.1.2 Código Civil Colombiano:	5
1.1.3 Ley 9° de 1989 y ley 388 de 1997:	6
1.1.4 Decreto 1420 de 1998:.....	8
1.1.5 Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008:	10
1.1.6 Ley 546 de 1999:	12
1.1.7 Ley 550 de 1999 y decreto 422 de 2000:	14
1.1.8 Ley 1564 de 2012:	16
1.1.9 Ley 1673 de 2013:	17
1.1.10 Decreto 556 de 2014:.....	18
1.2 Derecho Comparado:	22
1.2.1 Referencias Mundiales:.....	22
1.2.1.1 Valoración Inmobiliaria: Organismos Internacionales:	22
1.2.1.2 Valoración Inmobiliaria en Brasil:	25
1.2.2 Valoración Inmobiliaria en Colombia:.....	32
1.2.2.1 Registro Nacional de Avaluadores (RNA):.....	33
1.2.2.2 Registro Abierto de Avaluadores (RAA):	35
1.3 Glosario Valuatorio:	37
2. Capítulo II: Realización de un Manual de Avalúos	54
2.1 ¿Qué es un avalúo?	54
2.2 ¿Para qué sirve un avalúo?	56
2.2.1 La Valoración Inmobiliaria como Dictamen Pericial:	57
2.3 ¿Cómo realizar un avalúo?	69
2.3.1 Paso 1: Revisión Documentación	70
2.3.2 Paso 2: Información Adicional	71
2.3.3 Paso 3 Reglamentación Urbanística:.....	77
2.3.4 Paso 4 Reconocimiento del Bien Objeto de Avalúo:.....	81
2.3.5 Paso 5: Verificación:	81

2.3.6 Paso 6. Evidencia Fotográfica:	81
2.3.7 Paso 7. Encuestas:	81
2.3.8 Paso 8. Identificación Características Jurídicas:	81
2.4 ¿Cómo Analizar un Avalúo?	82
2.4.1 Establecer el Tipo de Avalúo a Determinar:.....	82
2.4.2 Analizar los Datos Específicos del Inmueble:	82
2.4.3 Análisis de los Datos Sobre Avalúo y Homogenización:.....	83
2.4.4 Determinación del Avalúo: Método Valuatorio	84
2.5 Lista de chequeo del buen avalúo:	85
3. Conclusiones	87
Referencias.....	91
4. Anexos: Minuta Avalúo	93

Introducción

El presente manual tiene por finalidad dotar de herramientas a los distintos profesionales del Derecho a la hora de evaluar la idoneidad, pertinencia e imparcialidad del avalúo. Lo anterior se logra mediante el análisis de consideraciones técnicas y jurídicas generando como resultado una guía de buenas prácticas valuatorias para el abogado.

En el primer capítulo se parte de una recopilación y análisis de la normativa en materia valuatoria en Colombia. El estudio normativo responde a dos necesidades que se presentan en el tema de avalúos en el país. Una primera respuesta a esa necesidad es la profesionalización del gremio y la segunda responde a establecer los parámetros objetivos mínimos para la correcta realización de un avalúo. Además, se realiza un análisis de Derecho Comparado con el fin de conocer experiencias de otros países en temas valuatorios, y comprender hacia donde se quiere llevar el sector a una escala internacional. Por último, dicho capítulo se propone elaborar un glosario con los términos que a nuestro juicio son los más relevantes y facilitarán la interpretación de distintos informes de avalúos.

En un segundo capítulo del manual se pretende materializar los criterios establecidos en la normativa nacional, internacional, Normas Técnicas Sectoriales (NTS) y Guías Técnicas Sectoriales (GTS) con el fin de realizar una propuesta para la correcta realización de un informe de avalúos. Al responder las preguntas ¿qué es un avalúo? ¿para qué sirve? ¿cómo realizar un avalúo? y ¿cómo analizar un avalúo? es que el lector del presente manual podrá comprender las bases técnicas de un avalúo y podrá formarse un criterio para identificar avalúos sin el cumplimiento de los requisitos básicos, ver si estos están parcializados, analizar si los métodos

valuatorios empleados son los correctos y proteger sus intereses o los de un tercero. Una vez se responden las distintas preguntas es que proponemos una lista de chequeo con el fin de determinar si un avalúo cumple o no con los requisitos mínimos propios y sigue unos pasos lógicos que buscan llegar a la objetividad propia del método científico. Como producto final del trabajo se trae como anexo una minuta de un avalúo que se ajusta a todos los requisitos y que puede servir de guía.

1. Capítulo I: Perspectiva Histórico- Normativa:

1.1 Normativa Nacional:

Los actos que se lleven a cabo conforme a un avalúo son una garantía de seguridad y objetividad del valor de un inmueble. La normatividad que regula el campo de los avalúos tiene la finalidad de ofrecer seguridad jurídica y protección en las relaciones jurídicas entre particulares o entre particulares y el Estado. En general el ámbito de las normas obedece a un campo de aplicación específico, esto es, el mercado de bienes inmuebles. Desde este punto de vista, el mercado de los bienes inmuebles está sujeto a diversos retos, tales como: la competencia, el justo precio, delitos, contratos, derechos fundamentales, ejercicio de poder de la administración, el proceso judicial; es allí donde el marco de normas de los avalúos adquiere un panorama relevante para el Estado y para todas aquellas personas que tienen interés en un bien inmueble determinado.

Con este panorama general se busca exponer la normatividad que regula los avalúos en Colombia atendiendo al criterio de jerarquía normativa y a su vez en virtud de la perspectiva histórica, un orden cronológico:

1.1.1 Constitución Política de Colombia:

- Artículo 58: establece en el cuarto párrafo *“Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso administrativa, incluso respecto del precio.”* De acuerdo a lo anterior

en la parte subrayada se evidencia que el avalúo es un tema transversal y por consiguiente es una herramienta para determinar el daño emergente y el lucro cesante cuando el interés de un particular tenga que ceder ante el general, en los casos en que establezca la ley tal como se establece en artículo 58 de la ley 388 de 1997 y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

- Artículo 317 establece que *“solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble.”* El avalúo catastral entra a jugar un papel importante en esta disposición toda vez que, es el que determina el valor de los inmuebles que resulta siendo la base para establecer el impuesto predial, mediante el cual se financian los municipios. Concordante con el artículo 1° de la C.P puesto que es una función de la descentralización y la autonomía de los entes territoriales.
- Artículo 287 establece que *“las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley”*. En tal virtud tendrán los siguientes derechos: numeral 3: *“administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de funciones.”* En concordancia con el artículo 317 y 333 de la Constitución Política la potestad tributaria es exclusiva del legislador, el cual crea el tributo y establece claramente el hecho generador. Los entes territoriales pueden establecer los demás elementos esenciales del tributo; tienen autonomía para recaudar y administrar recursos locales. De allí que el artículo 317 establezca la potestad a los municipios de cobrar el impuesto predial, en el que el Congreso de la República establece el hecho generador para que sea desarrollado mediante las facultades del Consejo Municipal de cada Municipio.

- Artículo 82 en el capítulo 3 de los derechos colectivos y del ambiente señala que *“es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.”* Este artículo toca un tema importante en los avalúos toda vez que el valor de plusvalía se calcula con base en el capítulo IX de la ley 388 de 1997 que especifica los mecanismos idóneos para determinar el resultado y el beneficio de una obra pública en un bien inmueble o sector.

La Constitución Política de Colombia ya establece dentro de su jerarquía normativa superior los elementos y finalidades que deben perseguir las leyes y decretos que reglamenten la normatividad sobre avalúos. No obsta aclarar que es el artículo 58 el que tiene una relevancia fundamental toda vez que plasma el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular; en este sentido los avalúos no dejan de ser un tema transversal y a su vez una herramienta indispensable como garantía para evitar abusos de poder o trampas de la administración para lograr favorecer su gestión con valores inferiores a los del avalúo comercial de los inmuebles.

1.1.2 Código Civil Colombiano:

El Código Civil Colombiano ayuda a clarificar conceptualmente características de los bienes, los cuales se dividen en corporales e incorporales. Dentro de los corporales encontramos

los muebles y los inmuebles. Los inmuebles se clasifican así: por su naturaleza son aquellos como minas, canteras, y predios (casas o veredas); por adhesión son construcciones y plantas que se adhieren al suelo, no pueden transportarse de un lugar a otro; por destinación son aquellos que por su naturaleza no son inmuebles pero que se utilizan para el beneficio del inmueble. No obstante, es importante mencionar que habrá normas que también entre a regular relaciones jurídicas entre personas que sean objeto de un servicio de avalúo. De allí que entre a tener implicaciones el régimen general de las obligaciones y otros temas relacionados con el derecho de familia (liquidación de la sociedad conyugal) y de sucesiones.

1.1.3 Ley 9° de 1989 y ley 388 de 1997:

Estas dos normas constituyen no solo el desarrollo de las normas generales y teleológicas que dicta la Constitución Política de Colombia en cuanto a la propiedad, sino que son la base para el desarrollo de las reglas bajo las cuales se desarrollan los avalúos. En un primer momento la ley 9° de 1989 es aquella *“por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”* Norma que sirvió fundamentalmente para establecer las reglas básicas de planificación del territorio, por consiguiente, establece las normas básicas para usos de suelo, delimitación de zonas y manejos ambientales. No obstante, establece las reglas básicas para la expropiación, luego, la necesidad de una herramienta como los avalúos para llevar a cabo todos los procedimientos conforme a las garantías necesarias, en una relación jurídica desigual entre el Estado y un particular. Así las cosas, mediante esta ley se logran establecer los procedimientos, competencias y reglas sobre la expropiación y compraventa de bienes inmuebles a particulares llamados a cumplir el principio de interés general prevalece sobre el particular. Aquí el avalúo evita precios exorbitantes o irrisorios

que vayan en contra de los intereses del Estado y del particular es el avalúo el encargado de velar por el justo precio en este tipo de procesos.

Sin embargo, la ley 388 de 1997 *“por medio de la cual se modifica la ley 9° de 1989 y la ley 2° de 1991 y se dictan otras disposiciones.”* Entra en el ordenamiento jurídico con el fin de modificar la ley 9 de 1989 y establecer nuevos procedimientos para la expropiación judicial, la enajenación voluntaria y la expropiación administrativa¹ todos mediante mecanismos procedimentales definidos por los capítulos VI, VII y VIII de esta ley dentro de los cuales se acude a la herramienta del avalúo para determinar el valor del inmueble objeto del proceso que busca materializar el interés general. La ley 388 de 1997 en su artículo 1° establece que nace de la necesidad de actualizar y armonizar los contenidos de la ley 9° con la Constitución y la ley de ahí que permanezcan vigentes algunos artículos de la ley 9°. No obstante, esta nueva ley trae consigo el capítulo IX sobre la participación en plusvalía², la cual es, conforme a lo que establece el artículo 82 de la Constitución Política *“las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en plusvalías resultantes de dichas acciones.”* Respecto de este tema cabe preguntarse ¿Cómo se establece el valor de la plusvalía? La respuesta con base en la ley 388 de 1997 es mediante un avalúo, toda vez que de acuerdo a los beneficios de las acciones

¹ Enajenación voluntaria: se declara el inmueble con un interés general y luego pasa a ser negociado mediante el valor comercial; expropiación judicial: es aquel se adelanta en caso de que no se llegue a un acuerdo de enajenación voluntaria dentro de los 30 días establecidos en el artículo 61 L.388 de 1997; expropiación administrativa: cuando por motivos de interés general se necesite a un inmueble aunado a la urgencia de la medida.

² Artículo 74 – establece los hechos generadores de plusvalía: 1) el cambio de uso de suelo de rural a urbano o de suelo rural a suburbano; 2) establecimiento o modificación del régimen de zonificación de usos del suelo; 3) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

urbanísticas se busca establecer el nuevo valor del M2 y de ahí establecer el valor actual del bien con base en esas mejoras.

Por lo anterior, estas dos normas constituyen la base para desarrollar el ejercicio de la propiedad en Colombia. Esto es, orientando su ejercicio a la planificación y a los principios generales del artículo 58 de la Constitución. Los procedimientos y materialización de todos sus postulados dependen también de las garantías ofrecidas para evitar abusos y errores. Es por eso que los avalúos son un tema central para el desarrollo de los fines del Estado con base en principios de transparencia y moralidad, porque cuando una herramienta objetiva actúa sobre los procedimientos no deja duda que hay un respaldo profesional - técnico y tampoco cuando son las normas la que reconocen su utilidad e importancia. El margen para la subjetividad a la hora de determinar el valor de una inmueble queda por fuera de todo rango procedimental del Estado, por el contrario, es el avalúo el encargado de dar fe de que tanto el patrimonio público como el privado se encuentran a salvo cuando se siguen sus reglas y principios.

1.1.4 Decreto 1420 de 1998:

“Por medio del cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la ley 9° de 1989, el artículo 29 del Decreto – ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151 de 1998 que hace referencia al tema de avalúos.” Los decretos tienen una jerarquía normativa inferior a la ley, en este caso, el competente para expedirlos es el Presidente de la República en virtud de la facultad otorgada por la Constitución en su artículo 189 numeral 11 para ejercer la potestad reglamentaria mediante la expedición de decretos. En este sentido desarrolla y reglamenta la ley 388 de 1997 y la ley 9° de

1989 en lo que tiene que ver con avalúos. No obstante, su finalidad es establecer los parámetros y criterios para elaborar un avalúo.

- El artículo 13 trae los requisitos para solicitar un avalúo, esto es, el motivo por el cual se solicita y los documentos necesarios sin los cuales no se puede determinar el valor del inmueble tales como: la escritura pública, copia de cédula catastral si existe, certificado de tradición y libertad, plano del predio, copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, la reglamentación urbanística del Municipio; el avalúo tiene un plazo de 30 días para realizarse.
- El artículo 21 establece los parámetros que se tienen en cuenta para determinar el valor comercial tales como: la reglamentación urbanística, la destinación económica del inmueble, en los inmuebles de propiedad sometidos al régimen de propiedad horizontal el avalúo se realiza sobre las áreas privadas teniendo en cuenta los coeficientes de copropiedad³, características del terreno o diversidad de construcciones, el lucro cesante si trata de alguna actividad comercial.
- El artículo 22 establece que para calcular el valor comercial se deben de tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - ✓ **Para el terreno:** Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio. Tipo de construcciones en la zona. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios

³ Esto es el porcentaje de participación que cada copropietario de bienes privados tiene respecto a los bienes comunes del edificio o conjunto.

públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas. La estratificación socioeconómica del inmueble

- ✓ **Para las construcciones:** El área de construcciones existentes autorizadas legalmente. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física. La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

Este Decreto entonces es una guía de criterios y parámetros a los que debe sujetarse todo avalúo. Constituyen las reglas y la idoneidad del estudio legitimado por la voluntad del Estado para brindar seguridad en el mercado de bienes inmuebles.

1.1.5 Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008:

Esta resolución establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997. Además, afirma en el considerando *“que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.”* Así las cosas, esta resolución tiene vital importancia toda vez que es un punto de referencia para establecer la idoneidad de los procedimientos utilizados en los procedimientos establecidos por la ley 388 de 1997. Estos procedimientos también pueden utilizarse como criterio de

referencia para las lonjas y se empiecen a crear parámetros similares que ayuden a reconocer la objetividad y certeza de fuentes. Es importante exponer los métodos que trae la resolución e identificar su utilidad en diferentes tipos de inmuebles:

- i. **Método de comparación o de mercado:** busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Orientado al avalúo de bienes inmuebles sujetos a propiedad horizontal o vivienda familiar con características similares en un sector específico.
- ii. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de sus rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien. Idóneo para establecimientos de comercio, industria, bodega, inmuebles en arriendo.
- iii. **Método de costo de reposición:** establece el valor comercial de un bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Se puede utilizar para bienes inmuebles con características particulares y únicas, bien sea inmuebles que sean declarados patrimonio cultural, por ejemplo.
- iv. **Método residual:** es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo. Desarrolla el principio de los avalúos “*de mayor y mejor uso*” entendido como aquel proyecto para el cual el inmueble es apto acorde con la reglamentación

urbanística. Se usa, en aquellos casos en los que se pretende realizar un proyecto de vivienda o de uso comercial y dependiendo de la reglamentación se opta en virtud de las utilidades y el valor arrojado por el avalúo el más beneficioso.

1.1.6 Ley 546 de 1999:

*“Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.”*⁴ Es importante establecer que esta ley nace como consecuencia de la crisis económica y financiera que vivió Colombia entre 1998 y 2002. *“La peor parte de la crisis se sintió entre los deudores del sistema UPAC, que entró en crisis después de 27 años de existencia. El alza desmesurada de las tasas de interés hizo que las obligaciones de los deudores del UPAC⁵ se dispararan y muchos de ellos perdieron sus inmuebles. El gobierno decretó la emergencia económica y se vio en la obligación de subsidiar a los deudores. Finalmente, el UPAC desapareció y fue reemplazado por un nuevo sistema de financiación hipotecaria conocido como UVR.”*⁶ De Igual forma el Banco de la República explica que *“sin embargo, el diseño original de la UPAC cambió. Inicialmente, la UPAC crecía con el índice de precios al consumidor (IPC), de la misma forma en que lo hacían los créditos hipotecarios. Sin embargo, tras una reforma, la UPAC comenzó a cambiar con la tasa*

⁴ Llamada Ley de Marco de Vivienda.

⁵ UPAC son las iniciales de *unidad de poder adquisitivo constante* (...) La UPAC tenía como principales objetivos los de mantener el poder adquisitivo de la moneda y ofrecer una solución a los colombianos que necesitaran tomar un crédito hipotecario de largo plazo para comprar vivienda. Tomado de:

http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/el_upac_y_la_uvr

⁶ <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1347546> 5 de agosto de 2002.

DTF, la cual cambiaba según el comportamiento del sistema financiero. A mediados de la década de los noventa, la DTF alcanzó valores históricamente altos que sobrepasaban ampliamente el índice de precios al consumidor (IPC). Lo anterior generó un crecimiento importante de la UPAC y de los créditos atados a ésta, pero no de los ingresos de los colombianos (los cuales crecían de acuerdo con el IPC). Como consecuencia del aumento del costo de los créditos, aumentaron las cuotas mensuales que se debían pagar por ellos.”⁷

Esta ley constituye entonces una medida paliativa para afrontar la crisis y crear una garantía para los derechos fundamentales de muchos colombianos que se vieron afectados por la crisis. Así entonces se buscó proteger el derecho a la vivienda digna y el patrimonio de familia inembargable como medida para el desarrollo de otros derechos fundamentales, como la vida, la salud y la dignidad humana. No obstante, los avalúos, configuran dentro de la ley una herramienta para los créditos hipotecarios la cual está llamada a prestar un servicio con transparencia y objetividad. Así en su artículo 50 establece la competencia para actuar del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), catastros municipales y departamentales autorizados por la ley, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas que trata la ley. No obstante, la valoración de los inmuebles en este tipo de casos no es menor toda vez que estos constituyen un elemento y una herramienta transversal de otros temas económicos, jurídicos, financieros, sociales y políticos; que estabiliza, asegura y garantiza un mercado de bienes inmuebles comprendido desde la materialización un Estado Social de Derecho; esto es, la realización del acceso al derecho a la vivienda a través de mecanismos de financiación a largo plazo desde una perspectiva favorable para el que adquiere el crédito, en términos de la Corte Constitucional en sentencia C – 252 de

⁷http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/el_upac_y_la_uvr

mayo 26 de 1998 “cuando se trate de estas obligaciones (créditos hipotecarios), a pesar de existir letra o pagaré, no puede impedirse el pago ni ser sancionado el deudor por hacerlo.” Entonces el avalúo evita abusos del sector financiero y bursátil al establecer valores objetivos en un mercado de bienes que puede estar sujeto a cambios, beneficios y mejoras.

1.1.7 Ley 550 de 1999 y decreto 422 de 2000:

Siguiendo el contexto histórico de crisis económica de 1998 – 2002, estas dos normas surgen con el objetivo de superar la crisis del UPAC. No obstante, la ley 550 de 1999 (ley de reactivación económica) propone en cuanto a avalúos su necesidad frente a acuerdos de reestructuración de sociedades. No obstante, tanto la ley 546 como la 550 de 1999 obligaron al Gobierno Nacional a establecer unas reglas claras frente a la actividad valuatoria en Colombia expidiendo el Decreto 422 de 2000. Este decreto tiene como finalidad regular la actividad de los evaluadores con reglas y principios. Precisamente este decreta que “*por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la ley 550 de 1999*”.

Así las cosas, el artículo primero establece los principios generales a los cuales debe sujetarse un avalúo:

- i. **Objetividad:** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
- ii. **Certeza de Fuentes:** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
- iii. **Transparencia:** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

- iv. **Integridad y suficiencia:** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
- v. **Independencia:** Los avalúos deber ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezca de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los evaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la ley 550 de 1999⁸, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

⁸ **Artículo 72.** Causales de recusación e impedimento de los promotores, peritos y evaluadores. Son causales de recusación o de impedimento de los promotores, peritos y evaluadores a los que se refiere la presente ley, las siguientes: 1. Tener el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, interés directo o indirecto en el acuerdo de reestructuración. 2. Ser el promotor, perito o evaluador cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de personas naturales que formen parte de la administración o que sean socios del empresario o de sus acreedores, o que sean titulares de participaciones sociales en el capital del empresario o de cualquiera de sus acreedores. 3. Tener la persona natural vinculada a cualquiera de las partes que formen parte de la administración o que sean socios del empresario o de sus acreedores, o que sean titulares de participaciones sociales en el capital del empresario o de cualquiera de sus acreedores, la calidad de representante o apoderado, dependiente o mandatario, o administrador de los negocios del promotor, perito o evaluador. 4. Existir pleito pendiente entre el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil y cualquiera de las partes, su representante o apoderado. 5. Haber formulado alguna de las partes, su representante o apoderado, denuncia penal contra el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes en primer grado de consanguinidad, antes de iniciarse el proceso, o después, siempre que la denuncia se refiera a hechos ajenos al acuerdo de reestructuración o a la ejecución del acuerdo mismo, y que el denunciado se halle vinculado a la investigación penal. 6. Haber formulado el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del primer grado de consanguinidad, denuncia penal contra una de las partes, o su representante o apoderado, o estar aquellos legitimados para intervenir como parte civil en el respectivo proceso penal. 7. Existir enemistad grave por hechos ajenos al acuerdo de reestructuración, o a su ejecución, o amistad íntima entre el promotor, perito o evaluador y alguna de las

- vi. **Profesionalidad:** Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de valuadores.

Además, este Decreto trae dos artículos muy importantes que vale la pena revisar: artículo 2° sobre el contenido mínimo de un informe de avalúo y el artículo 3° el cual es sobre las calidades para ser evaluador, que serán objeto de revisión en otro capítulo del presente manual.

1.1.8 Ley 1564 de 2012:

El Código General del Proceso establece el avalúo como un medio de prueba que resuelve dudas que se presenten entre los interesados en un proceso judicial. Los conocimientos de un perito evaluador se requieren toda vez que es un saber especializado (art. 226). No obstante, el capítulo VI establece el procedimiento especial para la prueba pericial, el cual, trae una novedad respecto del Código de Procedimiento Civil, esto es, que pueda ser debatida en audiencia. En ese momento procesal no solo se ataca el sentido técnico de la prueba sino la idoneidad del perito, esto implica una mayor responsabilidad y preparación para ejercer la actividad. Es de aclarar que el avalúo puede ser aportado por las partes o puede ser decretado de oficio por el juez cuando las partes no

partes, su representante o apoderado. 8. Ser el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o primero civil, acreedor o deudor de alguna de las partes, su representante o apoderado, salvo cuando se trate de persona de derecho público, establecimiento de crédito o sociedad anónima. 9. Ser el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o primero civil, socio de alguna de las partes o su representante o apoderado en sociedades que no sean anónimas con acciones inscritas en una o más bolsas de valores. 10. Tener el promotor, perito o evaluador, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o primero civil, pleito pendiente en que se controvierta la misma cuestión jurídica que él debe fallar.

lo aporten. Lo anterior es grosso modo la forma como operan los avalúos en un proceso judicial conforme al Código General del Proceso.

1.1.9 Ley 1673 de 2013:

“Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.” Esta ley recopila elementos objetivos y subjetivos del evaluador. Su finalidad se establece en el artículo 1° el cual reza que busca *“regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores 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.”*⁹ De esta manera la ley busca sistematizar y regular a los evaluadores: reconociéndolos (en el RAA- Registro Abierto de Avaluadores), exigiéndoles requisitos mínimos para desempeñar la actividad (art. 6° a su vez reconoce un régimen de transición de 24 meses a partir de entrada en vigencia de la nueva ley, para aquellos que acrediten: 1) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de conformidad con la ONAC – Organismo Nacional de Acreditación de Colombia bajo la norma ISO 17024; 2) experiencia suficiente comprobada y comprobable (mediante avalúos realizados y certificados laborales de por lo menos 1 año.), sancionándolos (disciplinariamente: por las Lonjas que presten el servicio de registro en el RAA- Registro Abierto de Avaluadores¹⁰; penalmente: conforme al artículo 9° de la presente ley se sanciona por simulación de investidura o cargo – art. 426 Código Penal – para aquellos que no estén registrados), estableciendo ámbitos de competencia, imponiéndoles inhabilidades,

⁹ El objetivo de la ley deja al descubierto que la actividad valuatoria en Colombia se ha venido desprestigiando por la falta de control a los evaluadores que actúan irregularmente, sin ética profesional y favoreciendo con dictámenes parcializados a una de las partes.

¹⁰ Registro abierto de evaluadores

incompatibilidades e impedimentos (como servidores públicos cuando presenten cualquier información de soporte frente al Estado). Esta ley es un eje fundamental para el entendimiento y desarrollo de la actividad valuatoria en Colombia toda vez que es un engranaje que posibilita la transparencia de las transacciones, el acceso a la vivienda y mecanismo de control a los particulares y el Estado en situaciones jurídicas particulares en un marco de justicia. Además, esta ley funge como un verdadero código de ética del evaluador donde se establecen unas reglas claras de control a los evaluadores, por las lonjas, la Cámara de Comercio y los gremios de evaluadores encargados de ejercer una potestad disciplinaria ante una posible violación de deberes y obligaciones.

1.1.10 Decreto 556 de 2014:

“Por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013” este decreto entra en detalle y establece algunas normas novedosas que implican la regulación de los evaluadores orientando la formalización de la actividad. En el artículo 5° categoriza la actividad con base en la siguiente tabla y permite establecer de acuerdo al Registro abierto de evaluadores (de ahora en adelante el RAA), para determinar la capacidad de cada evaluador y el tipo de inmuebles, muebles o intangibles que puede evaluar.

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos,

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
		plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
4	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
5	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6	INMUEBLES ESPECIALES	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
7	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	<p>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.</p> <p>Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación.</p> <p>Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</p>
8	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
9	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.
10	SEMOVIENTES Y ANIMALES	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fuente: Decreto 556 de 2014

No obstante, en su artículo 6° establece quienes pueden llevar el RAA, a través del reconocimiento de las Entidades reconocidas de Autorregulación (de ahora en adelante ERA). En el artículo 27 se establecen los requisitos para ser ERA, los cuales se deben demostrar mediante procedimiento administrativo (con base en el CPACA L.1437 de 2011) ante la Superintendencia de Industria y Comercio la cual tiene la potestad de otorgar autorización. Estas ERA tendrán múltiples facultades de control de la actividad valuatoria y contarán con una oficina de control disciplinario frente a los evaluadores y sus faltas; actividad que se presta en plena coordinación con la Superintendencia de Industria y Comercio notificando las faltas y sanciones. El operador disciplinario tiene que ser externo a la entidad. En todo caso se entiende que esta persona jurídica

presta una función eminentemente privada y no hay delegación de función pública a no ser que uno de los agremiados ejerza funciones de soporte frente a una entidad del Estado, puesto que, implicaría el ejercicio de función pública y se sujeta al régimen de los servidores públicos como se mencionó en el análisis de la ley 1673 de 2013.

1.2 Derecho Comparado:

1.2.1 Referencias Mundiales:

1.2.1.1 Valoración Inmobiliaria: Organismos Internacionales:

En materia valuatoria se han tenido pretensiones de índole universal buscando que se generen estándares los cuales unifiquen la profesión sin importar las distancias geográficas. Fue así, que desde los años 80s del siglo XX se buscó que los evaluadores de las distintas latitudes gozaran de pautas en su formación, certificación, evaluación y elaboración de informes, con el fin de lograr que la profesión a nivel internacional fuera enriquecida y se recuperara la confianza perdida en esta. El caso más exitoso de una entidad de índole internacional que agrupara la academia, entidades dedicadas a la valoración inmobiliaria y gobiernos es la International Valuation Standards Council (IVSC).

International Valuation Standards Council (IVSC):

El Consejo Internacional de Estándares de Valuación, en inglés International Valuation Standards Council (IVSC), es una organización independiente, privada, sin ánimo de lucro la cual busca fortalecer la profesión de evaluador a nivel mundial. Su misión es establecer y mantener altos estándares a nivel internacional, los cuales se traducen en la protección del interés público global. Fue fundada en el año de 1981 en la ciudad de Londres, Reino Unido, y tiene presencia en 52 países por medio de sus miembros. (International Valuation Standards Council (IVSC), s.f.). Para ser miembro se debe ser una persona jurídica estatutaria bien sea dedicada de forma profesional a la labor inmobiliaria y valuatoria, una Entidad Estatal o una organización académica.

El International Valuation Standards Council (IVSC) está conformado por tres consejos. El primero es conocido como el Consejo de Administración, el cual vela por la dirección estratégica, dirección, nombramientos y financiación de la entidad. El segundo consejo es el de estándares, el cual goza de autonomía en su agenda, revisa y crea los estándares internacionales de valuación. El tercer y último consejo es el profesional, cuya labor es el desarrollo de estándares profesionales a nivel internacional, además de promover el desarrollo de la profesión alrededor del mundo.

El Consejo Profesional es un órgano independiente que busca promover prácticas de calidad por evaluadores y que estos se ciñan a valores queridos para el correcto ejercicio de la profesión en el mundo. Los miembros de este comité son voluntarios de todo el mundo, electos por el Consejo de Administración para que creen y revisen los Estándares Profesionales Internacionales, International Professional Standards (IPC) en inglés. Teniendo en cuenta la importancia del componente humano, es que se desarrollan estándares en materia educativa, de conducta, de desarrollo y de evaluación para los profesionales dedicados a la valoración de bienes. A diferencia de los Estándares Internacionales de Valuación, los Estándares Profesionales Internacionales tienen como objetivos principales lo siguiente:

- Proteger el interés público encargándose que los evaluadores cumplan los más altos estándares éticos y profesionales
- Mejorar la credibilidad de la profesión
- Incrementar la oferta y demanda de evaluadores calificados en sectores donde la infraestructura profesional sea pobre.

A lo largo de los años se ha evidenciado que la profesión de evaluador en el mundo se ha visto fragmentada, haciendo que organizaciones como el International Valuation Standards Council (IVSC) cobren relevancia, puesto que tiene pretensiones universales en la elaboración y aplicación de sus estándares por medio de sus miembros. Se evidencia en la materia que:

TEXTO ORIGINAL	TRADUCCIÓN
<p><i>“In recent years, the increasing scrutiny of regulators in the financial reporting arena and the banking and real estate sectors, in particular, has put a spotlight on valuation. It has been noted in public forums that the valuation profession is highly fragmented and the maturity of the profession varies across asset classes and across geographies. This publicity has accelerated the need to ensure and evidence that valuations are being performed by professionals competent to do so for the purpose required”.</i></p>	<p>En los últimos años, el creciente escrutinio de los reguladores en el ámbito de la información financiera y los sectores bancario e inmobiliario, en particular, ha puesto un foco en la valuación.</p> <p>Se ha observado en foros públicos que la profesión de evaluador está muy fragmentada y la madurez de la profesión varía según las clases de activos y entre las distintas geografías. Esta publicidad ha acelerado la necesidad de asegurar y evidenciar que las valuaciones estén siendo realizadas por profesionales competentes para el propósito requerido.</p>

(International Valuation Standards Council (IVSC), 2014, pág. 4)

Reflexiones International Valuation Standards Council para Colombia:

Es importante recordar, que el International Valuation Standards Council (IVSC) busca profesionalizar el sector, brindando pautas profesionales, de conducta, de métodos valuatorios, códigos de ética, etc., las cuales orientarán la labor de la valoración de bienes. Es claro, que la reglamentación del sector en Colombia es relativamente nueva, y que la profesión se realizaba anteriormente por lo general de una forma empírica, sin respetar la científicidad propia de la valuación. Pues, se hace esencial que los evaluadores, se capaciten de manera constante, y tengan más y mejores pautas para la realización de sus encargos valuatorios. El correcto ejercicio de la profesión genera la obtención de un precio imparcial y justo, al servir como fedatarios del valor de un bien en razón del principio del mejor y mayor uso.

Así las cosas, se hace importante reconocer que pese a los avances en materia de la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la Resolución N° 628 del año 2008 del Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC), estos se quedan cortos en orientar la labor del evaluador. Lo anterior se traduce en la importancia de estudiar y acogerse a estándares internacionales que brindan estabilidad, seguridad, estudio riguroso y al contar con numerosos miembros de diferentes países crean espacios propicios para el debate. Al generarse un dialogo fluido entre los miembros se pueden compartir experiencias exitosas en materia valuatoria, ya que la labor del evaluador es una función que le compete a todos, porque esta puede poner en riesgo el patrimonio de distintos sujetos. Fue así, que la labor llevada a cabo por el International Valuations Standards Council (IVSC), la que motivó e inspiró a que en Colombia se consolidaran entidades buscando fortalecer y recuperar la credibilidad del sector valuatorio en el país. Es cierto que cada país tiene unas situaciones y circunstancias únicas, pero es imperativo nutrirse de experiencias exitosas a nivel mundial, las cuales pueden ser de utilidad para resolver las distintas problemáticas del sector.

1.2.1.2 Valoración Inmobiliaria en Brasil:

Para hablar de la profesionalización a la cual Colombia ha querido llegar en materia valuatoria inmobiliaria, es interesante analizar el caso de Brasil. Este país desde el principio del siglo XX se ha preocupado por regular el mercado inmobiliario y dotarlo de normas claras, con el fin de generar un ambiente propicio para que se den las condiciones propias del libre mercado. Es tal el avance que ha tenido en la materia, que es importante analizar su evolución histórica, con el fin de reflexionar hacia donde debe apuntar el gremio inmobiliario colombiano, para que así se recupere el estatus de la profesión.

Primero, es importante precisar que en Brasil es común que aquel que ejerce la profesión de Corredor Inmobiliario sea a su vez evaluador. Dado lo anterior, es que a lo largo de la historia cuando se regula la profesión de Corredor Inmobiliario, la valoración inmobiliaria se ve afectada por dichas disposiciones, las cuales buscan proteger el interés general.

En el año de 1937 surge en Brasil el primer sindicato de corredores inmobiliarios (el cual agrupaba evaluadores) en la ciudad de Rio de Janeiro, lo que implicó que se evidenciara la necesidad de profesionalizar y agrupar el sector. Fue así, que tan solo un año después, en la ciudad de Sao Paulo se creó la Asociación Profesional de Corredores de inmuebles y en el año de 1942 esta fue reconocida formalmente por el Ministerio del Trabajo. Teniendo en cuenta la importancia de la labor desempeñada, los Corredores Inmobiliarios, comenzaron a ser considerados como unos profesionales en la materia, y al estar desempeñando una profesión reconocida por la sociedad, comenzaron a ser afiliados desde el año 1940 a la seguridad social brasilera en pensiones. Para poder ejercer la profesión se exigió que los profesionales del sector pagaran un seguro anual, con el fin de protegerlos de las distintas contingencias presentadas con ocasión de sus labores en el campo de los inmuebles.

Al buscar que las Entidades Públicas gozaran de seguridad e imparcialidad en los avalúos que contrataban, fue que se reconoció que la realización por parte de profesionales sin las calidades técnicas, éticas y morales podrían poner en riesgo el patrimonio público. Así las cosas, en el año de 1940 se decidió que los únicos avalúos válidos para la administración pública, serían aquellos realizados por parte de personas adscritas al sindicato de corredores inmobiliarios. Teniendo en cuenta la forma de pautar y publicitar en aquel entonces las distintas propiedades, se acudía a la prensa y fue a través de la unidad y el trabajo en sinergia, que se logró que para todo aquel corredor inmobiliario o evaluador debidamente sindicalizado, se le daría precios especiales para

promocionar sus distintas propiedades o servicios. Para poder realizar la labor de corredor inmobiliario se expidieron circulares para el año 1942 que indicaban como se cobraban las comisiones por venta, y se hizo imperativo, para poder ofrecer un bien al público, que se contara con la debida autorización escrita del propietario conocida en Brasil como la “opción de venta”. Además, para poder afiliarse a la Asociación de Corredores Inmobiliarios se debía contar con dos años de experiencia en el sector y certificarlos.

Vale la pena traer a colación el hecho que, para el año de 1958, la profesión de corredor inmobiliario y por ende la de avalúos sufrió un cambio sustancial, puesto que se derogó el artículo 37 del Código de Comercio Brasileiro, el cual prohibía que las mujeres ejercieran la actividad de corretaje y valoración inmobiliaria. Se evidenciaba con anterioridad lo siguiente:

TEXTO ORIGINAL	TRADUCCIÓN
“Lei nº 556 de 25 de Junho de 1850 Art. 37 - Não podem ser corretores: 1 - os que não podem ser comerciantes; 2 - as mulheres; 3 - os corretores, uma vez destituídos...”	Ley nº 556 de 25 de junio de 1850 Art. 37 – No podrán ser corredores: 1 – Los que no puedan ser comerciantes 2 – Las mujeres; 3– los corredores, una vez destituídos...

Fuente: Elaboración Propia

Luego, Brasil comenzó a ver que a lo largo y ancho de su territorio se constituyeron asociaciones y sindicatos dedicados a la gestión inmobiliaria. Dichas asociaciones, se erigieron como las llamadas a velar por el correcto funcionamiento del mercado inmobiliario y los particulares dedicados a este sector, por lo que ejercían funciones de control en los distintos Estados del país. Al contar con profesionales buscando mejorar la “*lex artis*”, es que se pudo lograr la promulgación de la primera ley que regulaba la profesión inmobiliaria como lo fue la N°4.116 de 27 de agosto de 1962. Dicha ley sentó las bases para que todas aquellas personas que quisieran dedicarse al tema inmobiliario y de valuación debieran cumplir una serie de requisitos, que buscaba

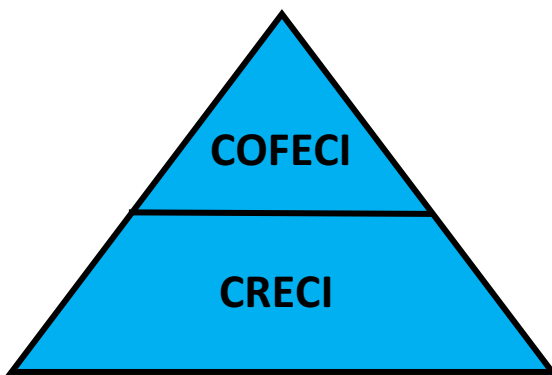
dotar de homogeneidad el proceso para ingresar al gremio inmobiliario. Fue con dicha ley que se dio paso a la creación del Consejo Federal de Corredores de Inmuebles (COFECI) el cual a nivel nacional regularía la profesión, y a su vez los diferentes Consejos Regionales de Corredores de Inmuebles (CRECI'S) en los distintos estados brasileros.

El hito en materia inmobiliaria en Brasil se da el día 12 de mayo del año 1978, cuando es sancionada por el presidente Ernesto Geisel la ley n° 6.530 que generó la nueva regulación para todas aquellas personas que se dedicaran de manera profesional a cuestiones inmobiliarias. La razón de esta nueva ley obedeció a que la ley N°4.116 de 27 de agosto de 1962 fue declarada parcialmente inconstitucional y no se especificaba la formación requerida en los cursos para ingresar a la profesión. Además, ese mismo año se promulgó el decreto n° 81.871 el día 29 de junio, el cual se encargó de organizar el funcionamiento de los órganos disciplinarios para la fiscalización de la profesión.

Hito En Materia Inmobiliaria: Ley N° 6.530 de 12 de mayo de 1978:

Haciendo un análisis de la norma se evidencia que se le encomienda la labor de vender, comprar, intermediar y opinar sobre la comercialización de bienes inmuebles a los corredores inmobiliarios. Lo anterior generó que se hiciera mención de la labor valuatoria, la cual requiere de un estudio juicioso y minucioso, lo que deviene en que el personal que realiza dicha función deba tener un conocimiento profundo de la materia. Para poder velar por el correcto desempeño de las funciones de corredor inmobiliario se cuentan con dos órganos para disciplinar a los profesionales y orientar el desarrollo del sector a través de resoluciones.

El primer órgano con el que se cuenta con facultades disciplinarias es el Consejo Federal de Corredores de Inmuebles (COFECI) el cual opera a nivel nacional, sirviendo como el máximo director del gremio inmobiliario. Mientras que a nivel estatal se ejerce el control de la profesión a través de los distintos Consejos Regionales de Corredores de Inmuebles (CRECI'S), los cuales se encuentran ubicados a lo largo del territorio.



CONSEJO FEDERAL DE CORREDORES DE INMUEBLES (COFECI)

JURISDICCIÓN: Nacional

MIEMBROS: 2 miembros y sus respectivos suplentes electos

CONSEJO REGIONAL DE CORREDORES DE INMUEBLES (CRECI)

JURISDICCIÓN: Estatal

MIEMBROS: 27 miembros y sus respectivos suplentes electos

Fuente: (Elaboración Propia)

Cuando un miembro afiliado al Consejo Regional de Corredores de Inmuebles comete una infracción se le puede imponer a modo de sanción bien sea una advertencia verbal, censura, multa, suspensión y expulsión. Las razones por las cuales se le puede imponer sanción a un miembro sea persona jurídica individual o estatutaria obedecen a las siguientes razones, las cuales no son taxativas así:

- Perjudicar a título de dolo o culpa los intereses que le fueron confiados
- Auxiliar o por cualquier medio facilitarle el ejercicio de la profesión a personas no inscritas en el registro
- Anunciar propuesta de venta de inmueble sin el documento escrito pertinente

- Hacer anuncio de su actividad profesional sin mencionar el respectivo número de inscripción
- Violar el secreto profesional
- Dejar de pagar contribución al Consejo Regional de Corredores de Inmuebles.
- Violar las obligaciones legales concernientes al ejercicio de la profesión
- Cometer un delito en ejercicio de su actividad profesional

Profesionalización del Sector:

Brasil, es de los países en el mundo el cual es ejemplo en materia de valoración inmobiliaria, puesto que se han preocupado por profesionalizar el sector, buscando que sea una práctica realizada solamente por profesionales en la materia. Por lo que, ser evaluador en Brasil requiere numerosos requisitos y una formación seria. Si una persona desea convertirse en evaluador es preciso que primero realice curso de avalúos en institución debidamente acreditada ante el Ministerio de Educación y el Consejo Federal de Corredores de Inmuebles (COFECI). El objetivo del curso es que los profesionales sean capacitados y se encuentren en condiciones de evaluar diferentes tipos de inmuebles según el encargo valuatorio que tengan, haciendo uso de los distintos métodos de valoración. Además de realizar el curso, es preciso que el profesional que desea ingresar a esta área realice el trámite de su inscripción ante el Consejo Regional de Corredores de Inmuebles (CRECI) de su jurisdicción. Igualmente, debe haber cursado y aprobado formación bien sea en gestión inmobiliaria o una especialización en valoración inmobiliaria. Contando con los anteriores requisitos, el profesional con su debida certificación podrá inscribirse en el Catastro Nacional de Avaluadores Inmobiliarios (CNAI) y se le podrá exigir para finalizar

su registro que apruebe examen de conocimientos en avalúos realizado por el Consejo Federal de Corredores de Inmuebles (COFECI). (Resolução COFECI, 2007)

Es decir, se evidencia que en Brasil la profesión de evaluador ha sido tomada con la seriedad que amerita. La razón obedece a que se reconoce la importancia de los avalúos como fundamentales para orientar las transacciones comerciales, ya que afectan directamente el valor de los inmuebles. A su vez, los bancos usan los avalúos para conceder créditos, asegurar bienes, presentarlos en juicios, etc. Son tantos los avalúos realizados en Brasil que solamente la Caja Económica Federal, el cual es un banco público, contrató para su realización un total de 750.000 avalúos para el año 2012, lo cual representa un promedio de 3.000 al día hábil. (Bérgamo, Luis Ricardo, 2013)

Al tener profesionales con las más altas capacidades, el sector cuenta con la credibilidad de la sociedad, lo que se traduce en buenos honorarios pagados por los servicios prestados. A este mismo fenómeno de profesionalizar el sector, es lo que se ha buscado que ocurra en Colombia. Lo que es cierto es que ya se han dado los primeros pasos como lo fue con la promulgación de la ley 1673 de 2013: *“por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”* y el Decreto 556 de 2014: *“por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013”*, pero falta aún mucho camino por recorrer con el fin de recuperar la confianza de la sociedad en los evaluadores, quienes deberán obrar ceñidos a un código de ética ya que son fedatarios del valor de un inmueble.

1.2.2 Valoración Inmobiliaria en Colombia:

En los últimos años en Colombia se ha despertado un interés en el estudio serio de la valoración inmobiliaria, buscando que los profesionales dedicados a dicha actividad sean capacitados y brinden en sus conceptos e informes, información imparcial y veraz. Fue así, que de la mano de Lonjas y organizaciones privadas se ha buscado recuperar la credibilidad la cual se había perdido en la profesión, puesto que en su mayoría los avalúos eran realizados de manera empírica y poco objetiva buscando favorecer los intereses de una de las partes involucradas. Fue así, que en respuesta a lo anterior Entidades tanto de carácter públicas como privadas, por mencionar algunas como el Registro Nacional de Avaluadores (RNA), el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) y el Ministerio de Educación Nacional, buscaron elevar los estándares para ejercer la profesión como evaluador de manera más competitiva.

En síntesis, el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) administra pruebas en concordancia con los más altos estándares internacionales como lo son los propuestos por el International Valuations Standards Council (IVSC), el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) creó Certificación por Competencias Laborales en dos normas de avalúos (Primer Norma: Desarrollar las Fases Preliminares para la Valuación Según el Tipo de Bien y el Encargo Valuatorio; Segunda Norma: Aplicar las Metodologías Valuatorias, Para Inmuebles Urbanos de Acuerdo con la Legislación Vigente) y el Ministerio de Educación Nacional al aprobar para distintos centros de formación programas Técnicos en Avalúos. Todo lo anterior, se suma a la legislación en materia valuatoria la cual ha ido avanzando como lo ha sido con la Resolución N° 628 del año 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Ley 1673 de 2013, Decreto 556 de 2014, etc. La legislación busca dotar al sector de parámetros para que ejerzan la labor valuatoria con el mayor cuidado posible y generando

un beneficio social al permitir que el sector goce de profesionales preparados y con los más altos estándares morales. Pese a todo lo anterior, Colombia debe seguir trabajando en la profesionalización del sector, con el fin de recuperar la credibilidad perdida en los profesionales que realizan avalúos, debido a que se tienen en el imaginario colectivo como sujetos parcializados y que buscan proteger los intereses de sus clientes a toda costa.

1.2.2.1 Registro Nacional de Avaluadores (RNA):

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., es una entidad privada y sin ánimo de lucro, la cual fue constituida en el año de 1985 por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS) y la Sociedad Colombiana de Avaluadores (SCDA). El Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A) se ha caracterizado por buscar la profesionalización del sector valuatorio en Colombia. Para esto, ha enfocado todos sus esfuerzos desde su fundación a la certificación de avaluadores en Colombia. Todo ha sido con el fin de brindarle seguridad y confianza a los usuarios de avalúos sobre la idoneidad y competencia de los avaluadores que se encuentran inscritos en su registro.

Para subir los estándares de sector dedicado a la valoración inmobiliaria el Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A.) ha participado en la elaboración de normas, guías y la aplicación de estándares internacionales en materia valuatoria por sus miembros. Fue así, que en el año 2003 dicha entidad logró ingresar en representación de todos los avaluadores colombianos ante el International Valuations Standards Council (IVSC), la cual es una entidad de carácter internacional, privada, independiente y sin ánimo de lucro que propende por el fortalecimiento de la profesión valuatoria a nivel mundial a través del desarrollo de estándares en la materia y su respectiva aplicación en el mundo. Dicha entidad, es la encargada de elaborar las “*Normas*

Internacionales de Valuaciones” (NIS), las cuales son pautas que buscan proteger el interés general, mejorar la credibilidad de la profesión e incrementar la oferta y demanda de evaluadores calificados.

Teniendo en cuenta la importancia del sector, es que el Registro Nacional de Evaluadores (R.N.A.) es reconocido en el año 2006 por parte del Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC) para la normalización del sector valuatorio. El proceso de *“Normalización Sectorial es una etapa avanzada en el proceso de normalización la cual es llevada a cabo con frecuencia por parte de entidades privadas, buscando la integración y el consenso entre los representantes de los consumidores, productores del sector, Gremios y Gobierno encaminada a establecer soluciones a situaciones repetitivas”* (Registro Nacional de Evaluadores, s.f.). Para lo anterior, el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC) autorizó la creación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de los Avalúos (USNA AVSA), la cual comenzó sus operaciones en el año 2007.

La anterior Unidad, busca crear Normas Técnicas Sectoriales (NTS) y Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales son consecuencia de la investigación nacional e internacional, arrojando como resultado criterios que mejoran la ejecución de un proceso. A la hora de la realización de los distintos criterios que orientaran el sector es importante gozar de la presencia de todos los sectores involucrados, los cuales como mínimo deben ser: el Gobierno, Evaluadores, Academia, Gremios y los usuarios de los avalúos. Para generar espacios propicios para el debate, en Colombia hay cuatro Comités Técnicos Sectoriales, los cuales se reúnen una vez por mes y se dedican a lo siguiente así:

NÚMERO DE COMITÉ	FUNCIÓN
221	Normalización de la valuación de intangibles (Ej. Marcas, Patentes, Empresas, etc.)
222	Temas generales de la actividad valuatoria (Ej. Principios Generales, Definiciones, Código de Conducta, etc.)
223	Normalización de bienes muebles (Joyas, Maquinaria Agrícola, Vehículos, etc.)
224	Normalización de procedimientos generales, enfoques valuatorios y metodologías (Ej. Método de la Renta, Método de Mercado, etc.)

Fuente: Elaboración Propia

Es así, que a lo largo de los años el Registro Nacional de Avaluadores, ha buscado desde el sector privado ser una Entidad que fortalezca la profesión de avaluador en Colombia. Para eso ha trabajado de manera conjunta con el International Valuation Standards Council (IVSC), el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC), la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS) y actores implicados en el sector de la valoración inmobiliaria. Es así, que gozar con una expedida por parte del Registro Nacional de Avaluadores, es muestra de capacitación y profesionalismo.

1.2.2.2 Registro Abierto de Avaluadores (RAA):

Con la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013: *“por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”* y el Decreto 556 de 2014: *“por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013”*, se dio origen a que surja una Entidad la cual velaría por el Registro de los distintos avaluadores, función disciplinaria de la profesión y regularía la labor del avaluador, por parte de una Entidad Reconocida Autoreguladora de Avalúos. Dicha Entidad, será la encargada de manejar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Para la Ley 1673 de 2013 se

entiende como Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en su artículo tercero como “...*protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley...*”. Es importante aclarar que con el registro se busca unificar la formación del evaluador, ya que anteriormente cualquier persona que estuviera afiliada a una lonja de propiedad raíz, podía realizar avalúos, lo que no permitía saber a ciencia cierta sobre la idoneidad del evaluador. Con lo anterior, se muestra la preocupación del Gobierno con el fin de profesionalizar el sector, al imponer requisitos para ejercer la profesión, en materia disciplinaria, estándares éticos, etc.

1.3 Glosario Valuatorio:

El siguiente glosario valuatorio trae consigo definiciones estipulativas que buscan servir de apoyo a lo largo del presente trabajo. El fin de este es que el lector pueda comprender la importancia que tienen los avalúos, ya que están subvalorados dentro de la sociedad. Las definiciones no solo servirán para comprender el manual, sino que también podrán ser utilizadas en la interpretación de distintos avalúos a los que se debe enfrentar un jurista en su quehacer diario.

- **ACCIÓN CONSTRUCTIVA:** Obras las cuales están destinadas bien sea para edificar, mantener o preservar obras existentes con el fin de prolongar la vida útil de las mismas.
- **ÁREA CONSTRUIDA:** La sumatoria del total de las áreas edificadas en un inmueble en sus respectivos pisos o niveles. Dichas áreas excluyen las áreas sin cubierta o techo y las azoteas.
- **ACCIÓN URBANÍSTICA:** Actuaciones de entidades municipales o distritales las cuales tienen como fin ordenar el territorio y la intervención del mismo.
- **ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Procedimiento para la gestión y ejecución del suelo la cual se encuentra consagrada en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los municipios o distritos. Dicho proceso implica la transformación de la infraestructura en un territorio, su suelo o modificar los usos de este.
- **AFECTACIÓN:** La restricción impuesta a un terreno o inmueble el cual limita el desarrollo o edificabilidad posible en este. Dicha restricción puede responder a motivos de interés público o motivos de protección ambiental.

- **ANTEJARDÍN:** Área de terreno de propiedad privada, la cual es tomada como espacio público. Es decir, sobre esta no se permite edificación alguna, y comprende desde la línea o señal que demarca la vía hasta lo vertical de la construcción (paramento).
- **ANTIGÜEDAD:** Período de tiempo desde el momento en el que existe algo.
- **ÁREAS COMPLEMENTARIAS:** Son áreas de un bien inmueble privadas, las cuales pueden ser incluidas dentro del área generadora de renta del bien. Como ejemplo de estas áreas encontramos salones, comedores, archivos, zonas de mantenimiento, etc.
- **ÁREAS EXTERIORES CUBIERTAS:** Áreas que sin tener que ser parte integrante del inmueble principal están dentro del terreno. Estas construcciones tienen la característica principal de ser cubiertas y dentro de un avalúo son incluidas en el área que genera renta del inmueble, siempre y cuando estas sean de uso privado.
- **ARRENDADOR:** Persona Jurídica Individual o Estatutaria la cual entrega de manera temporal el uso y goce de un bien, por medio de un contrato de arrendamiento el cual incluye el pago de un precio por el uso.
- **ARRENDATARIO:** Persona Jurídica Individual o Estatutaria la cual tiene de manera temporal el uso y goce de un bien, por medio de un contrato de arrendamiento el cual incluye el pago de un precio por el uso.
- **AVALÚO:** Resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

- **BIEN:** Ente que está dentro de un patrimonio que “*tiene un valor en términos monetarios*” (Montoya Pérez, 2009)
- **BIEN COMPARABLE:** Bien cuyas características físicas, económicas, jurídicas y sociales son equiparables al bien objeto del avalúo. Dichos datos son obtenidos por el avaluador al realizar un estudio de mercado en el cual se analizan las operaciones comerciales realizadas recientemente. Dichas operaciones arrojan el valor más probable de venta del bien objeto del avalúo.
- **BIEN INMUEBLE:** Bien que no puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo, y además incluye los bienes muebles que por ficción se tratan como inmuebles.
- **BIEN MUEBLE:** Bien que puede transportarse de un lugar a otro por sí mismo o por una fuerza externa.
- **CENTROS POBLADOS RURALES:** Asentamientos humanos ubicados en suelo rural los cuales cuentan con concentraciones de vivienda con servicios públicos domiciliarios. Dichos centros constituyen una zona que ofrece servicios recreativos, asistenciales, culturales, entre otros a la población rural la cual se encuentra dispersa en veredas.
- **COMPONENTE GENERAL DEL PLAN:** Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los objetivos y las estrategias que orientarán a mediano y largo plazo la ordenación del territorio. Dicho componente contiene la clasificación y delimitación del suelo en un territorio (urbano, rural, expansión urbana), los sistemas que comunicarán las zonas urbanas y las rurales, la delimitación de reservas para la conservación de los recursos naturales y las zonas proclives de amenazas y riesgos.

- **COMPONENTE RURAL DEL PLAN:** Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en sus asentamientos rurales y la relación de estos con su cabecera municipal. Dicho componente contiene las áreas que gozarán de protección para la conservación de sus recursos naturales, zonas proclives de amenazas y riesgos, delimitación de zonas como suburbanas y centros poblados rurales, determinar los sistemas para el saneamiento básico, agua potable y expedición de normas para parcelación.
- **COMPONENTE URBANO DEL PLAN:** Parte esencial dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) el cual señala los distintos programas, acciones, normas urbanísticas y las políticas que serán usadas para orientar el desarrollo de un territorio en su cabecera municipal. Dicho componente contiene el desarrollo del plan vial, servicios públicos domiciliarios, programas de vivienda de interés social y normas urbanísticas aplicables.
- **COSTO:** La sumatoria de los gastos que son efectivamente empleados, con el fin de producir un determinado bien. Es decir, en materia valuatoria se tiene como las erogaciones necesarias para reponer un determinado bien. Es así, que para realizar lo anterior, se analizan los importes directos e indirectos.
- **COSTO DE OPORTUNIDAD:** Es la valoración pecuniaria del sacrificio económico que se debe incurrir motivo de la toma de una decisión sobre otra. Es así, que se tiene en cuenta

el beneficio que no se pudo obtener en razón de haber tomado dicha decisión sobre la otra en términos monetarios.

- **COSTO DE REPOSICIÓN:** Valor que consiste en la cantidad de dinero necesaria para sustituir cierto bien por otro que sea nuevo de similares características.
- **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO:** Modo ordenado, imparcial y sistematizado que consiste en estimar la cantidad de dinero necesario para sustituir cierto bien el cual no es nuevo por otro que sea de similares características. Dicho valor se obtiene luego de realizar la sumatoria del valor comercial del lote, los costos para reponer el bien, sus mejoras y a esto se le restan factores como la vetustez, el deterioro, y la depreciación sufrida por este.
- **COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO:** Modo ordenado, imparcial y sistematizado que consiste en estimar la cantidad de dinero necesario para sustituir cierto bien por otro que sea nuevo y de similares características. Dicho valor se obtiene luego de realizar la sumatoria del valor comercial del lote, los costos para reponer el bien y sus mejoras.
- **COSTO DE REPRODUCCIÓN:** Valor expresado en dinero el cual es requerido con el fin de replicar un bien ya existente. Para lo anterior, se tienen en cuenta sus materiales, su diseño, etc.
- **COSTOS DIRECTOS:** Erogaciones causadas directamente con ocasión de la producción de un bien, tales como materiales de construcción y la mano de obra requerida.
- **COSTO FINANCIERO:** Gastos generados por financiamiento tales como intereses, comisiones, etc.
- **COSTO HISTÓRICO:** Valor de un bien que se encuentra registrado para el momento de su inauguración.

- **COSTOS INDIRECTOS:** Valores ligados a la construcción de un bien que no pueden ser evidenciados físicamente. Es decir, financiación, préstamos, impuestos, utilidades, gastos administrativos, honorarios, etc.
- **COSTO NETO DE REPOSICIÓN:** Valor que tiene un bien para la fecha de la realización del avalúo. Dicho valor es determinado haciendo uso del costo de reposición nuevo, restándole su estado de conservación, la vetustez respecto a la vida útil total y demás elementos que son tenidos en cuenta en el cálculo de la depreciación.
- **COSTO ORIGINAL:** Costo registrado en libros, pudiendo ser este nuevo o usado.
- **DEPRECIACIÓN:** Es la pérdida del valor que experimenta un bien producto del paso del tiempo, deterioro físico, funcional, económico o tecnológico.
- **DEPRECIACIÓN ACUMULADA:** Suma representativa de la pérdida de valor de un bien producto del deterioro físico, funcional, económico o tecnológico. A la hora de calcular la depreciación acumulada se requiere que esta sea referida a un período determinado.
- **DEPRECIACIÓN ANUAL:** En materia valuatoria es la cifra anual de depreciación que sufre un bien, teniendo en cuenta su vida útil restante. Dicha cifra se obtiene de la división del costo neto de reposición sobre la vida útil restante del bien.
- **DEPRECIACIÓN CURABLE:** Suma representativa en dinero de la pérdida de valor de un bien producto del deterioro físico, funcional, económico o tecnológico sufrido por este, que puede ser corregido por medio de dinero de una manera eficiente. Es decir, lo invertido en la corrección del deterioro es menor al beneficio de índole económico recibido en el precio del bien.

- **DEPRECIACIÓN FÍSICA:** Pérdida de valor o utilidad por razones físicas tales como deterioro y uso.
- **DEPRECIACIÓN INCURABLE:** Suma representativa en dinero de la pérdida de valor de un bien producto del deterioro físico, funcional, económico o tecnológico sufrido por este, que no es eficiente de ser corregido en dinero. Es decir, lo invertido en la corrección del deterioro es mayor al beneficio de índole económico recibido en el precio del bien.
- **DEPRECIACIÓN LÍNEAL:** Método utilizado para conocer el valor neto en anualidades teniendo en cuenta la vida útil que se le estima al bien.
- **DEPRECIACIÓN OBSERVADA:** Pérdida de valor de un bien que no es producto de la expectativa de vida útil, sino al resultado de una inspección de este. La depreciación es expresada como un porcentaje del valor original del bien.
- **DESVALORIZACIÓN:** Proceso que consiste en la pérdida de valor de un bien producido por el paso del tiempo. Esta pérdida de valor obedece bien sea a la obsolescencia, desgaste, cambio en los gustos, cambios en las costumbres, avances de la tecnología, etc.
- **DETERIORO FÍSICO:** Depreciación de un bien la cual es producto de causas físicas, como desgaste, uso o exposición.
- **EDAD CRONOLÓGICA:** Número expresado en años que indica el periodo que ha transcurrido desde el momento de la construcción de un bien o su entrada en uso.
- **EDIFICABILIDAD:** El potencial constructivo con el que cuenta un terreno. Dicho potencial responde a la aplicación de los índices de ocupación y construcción, los cuales se encuentran contenidos en una norma urbanística.
- **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito.

Dicho esquema fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones inferiores a los treinta mil (30,000) habitantes.

- **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:** Sumatoria de todos los gastos necesarios para la conservación de un bien inmueble.
- **HIPOTECA:** Es el derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito hipotecario
- **IMPUESTO PREDIAL:** Contribución monetaria que se paga a favor del municipio por el uso del suelo donde se encuentra el inmueble.
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la el área útil urbanizable
- **INFORME DE AVALÚO:** Informe donde se materializa el proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo en donde estima bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho informe puede ser oral, escrito, electrónico, etc.
- **LONJA:** Agremiación de sujetos dedicados a una misma actividad que realizan de forma profesional.
- **MERCADO:** Lugar de encuentro entre compradores y vendedores de bienes y servicios.

- **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:** Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar ofertas y transacciones recientes de bienes comparables que existen en el mercado.
- **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:** Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar los ingresos o rentas que podrían ser producidos por este o inmuebles homogéneos por sus características. Dicha estimación de valor debe ser realizada teniendo en cuenta el valor presente de los ingresos que pueden ser producidos por el bien en la vida útil remanente de este.
- **METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, al analizar los costos totales de la construcción traídos a valor presente restándole la depreciación. Al anterior resultado se le suma el valor del terreno y se obtiene un estimado del valor comercial del bien.

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c= Valor Comercial

C_t= Costo Total de la Construcción

D= Depreciación

V_t= Valor del Terreno

Fuente: Resolución 620 de 2008 IGAC

- **METODO RESIDUAL:** Modo ordenado, imparcial y sistematizado que procura estimar el valor comercial de un bien, y normalmente es usado para saber el valor del terreno. Esto se halla estimando el valor de las ventas de un proyecto constructivo, teniendo en cuenta

la normativa urbanística a la luz de principio de mayor y mejor uso, y el mercado de venta de bienes.

- **OBJETO DEL AVALÚO:** Haciendo uso de los métodos valuatorios determinar el valor de un bien teniendo en cuenta el encargo valuatorio del que se trata.
- **OBRA ACABADA:** Obra que se encuentra terminada y cuenta con todas las instalaciones y acabados propuestos en el proyecto constructivo.
- **OBRA GRIS:** Obra que se encuentra con todas las instalaciones para su correcto funcionamiento, pero que aún requiere de intervención en sus acabados.
- **OBRA NEGRA:** Obra que cuenta únicamente con su estructura y que aún requiere de intervención en sus estructuras y acabados.
- **OBRAS COMPLEMENTARIAS:** Bienes que agregan beneficio a un inmueble, pero que no son indispensables para este.
- **OBSOLESCENCIA:** Entrada en desuso de un bien por motivos económicos, funcionales o tecnológicos. Dicho desuso es motivado por el insuficiente desempeño del bien, debido a las nuevas tecnologías o diseños. La obsolescencia es susceptible de ser valorada pecuniariamente y se traduce en la pérdida de valor del bien.
- **OBSOLESCENCIA CURABLE:** Entrada en desuso de un bien por motivos económicos, funcionales o tecnológicos. Dicho desuso es motivado por el insuficiente desempeño del bien, debido a las nuevas tecnologías o diseños. El costo de la corrección del insuficiente desempeño es menor al beneficio de carácter económico obtenido en el bien.
- **OBSOLESCENCIA INCURABLE:** Entrada en desuso de un bien por motivos económicos, funcionales o tecnológicos. Dicho desuso es motivado por el insuficiente desempeño del bien, debido a las nuevas tecnologías o diseños. El costo de la corrección

del insuficiente desempeño es mayor al beneficio de carácter económico obtenido en el bien.

- **ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL:** Las acciones y decisiones de índole político administrativas y de planificación llevadas a cabo por parte de los municipios, distritos o áreas metropolitanas, con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Dicho desarrollo se realiza en ejercicio de las funciones públicas inherentes a estas, al regular la ocupación, transformación y utilización de su territorio de manera armónica.
- **PERITO AVALUADOR:** *“Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores”* (Ley 1673 de 2003). Debe aclararse que las personas dedicadas a la actividad valuatoria tienen plazo hasta el 11 de mayo del año 2018 para inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores. La formación requerida por un perito evaluador es realizar técnica en avalúos o examen que demuestre su conocimiento o experticia como lo es la Certificación por Competencias Laborales del SENA.
- **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito. Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones entre los treinta mil (30,000) a cien mil (100,000) habitantes.
- **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Instrumento básico de índole normativo y técnico que busca ordenar el territorio bien sea en un municipio o un distrito.

Dicho plan fija los objetivos, políticas, metas, programas, y normativa que regula el desarrollo del territorio y fija límites en la utilización del suelo. Un Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 12 años y es realizado en territorios con poblaciones superiores a los cien mil (100,000) habitantes.

- **PONDERACIÓN DE VALORES:** La operación intelectual producto de multiplicar los valores estimados de precio obtenidos en cada método valuatorio por el porcentaje asignado por el perito evaluador al analizar la confiabilidad de cada uno de estos.
- **PRACTICA VALUATORIA:** Labor desempeñada por evaluador idóneo que puede ser: realización de avalúo, revisión de un avalúo o servicios de consultoría.
- **PRECIO:** Cantidad susceptible de valoración pecuniaria que se pide, ofrece o paga por un bien.
- **PRECIO DE OFERTA:** Precio con el cual un bien es ofrecido de manera formal en el mercado para su venta.
- **PRECIO NETO DE VENTA:** Cantidad obtenida de la venta de un bien susceptible de valoración pecuniaria, haciéndole las deducciones de los costos y descuentos incurridos para llevar a cabo la venta.
- **PRECIO TOPE:** Precio máximo al cual un bien puede ser vendido.
- **PREDIO:** Fracción de un terreno pudiendo tener o no construcciones, el cual se encuentra delimitado espacialmente.
- **PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN:** Mandato de optimización el cual afirma que el valor de un bien responde a los beneficios futuros que este generará. Es así, como un sujeto estará dispuesto a pagar por un bien un precio que equivale a los beneficios a futuro que le generará dicho bien.

- **PRINCIPIO DE CAMBIO:** Mandato de optimización el cual afirma que el valor de mercado no se comporta de manera constante. Lo que indica dicho principio es que el mercado se encuentra sujeto al efecto de fuerzas tanto intrínsecas como extrínsecas. Por lo que dentro del avalúo se establece el valor de mercado estimado para el día en el que fue realizado.
- **PRINCIPIO DE CONFORMIDAD:** Mandato de optimización el cual afirma que el valor máximo de un bien se logra cuando en una zona existen condiciones sociales y económicas similares.
- **PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN:** Mandato de optimización el cual afirma que los bienes inmuebles pasan por tres etapas. En un primer momento se da la construcción y mejoras, lo que implica que la demanda aumenta. En un segundo momento se da el equilibrio y la zona se encuentra sin mayores cambios. En un tercer momento las propiedades requieren intervención y se da una declinación de la demanda por bienes en la zona. Por lo general luego de la tercera etapa se da un renacimiento del sector y comienza nuevamente el ciclo.
- **PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO:** Mandato de optimización el cual afirma y debe orientar la realización de la valoración inmobiliaria. Dicho principio implica que se deben analizar y ponderar las posibilidades legales, físicas y económicas con las que cuenta un bien buscando así obtener el mayor valor posible para este.
- **PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA:** Mandato de optimización el cual afirma que la oferta y demanda responden a que el aumento del poder adquisitivo en una zona hará que se incremente la demanda, y el incremento del costo del dinero hará que se reduzca la demanda y viceversa.

- **PRINCIPIO DE HOMOGENEIDAD O CONFORMIDAD:** Mandato de optimización el cual se afirma que se llega a un máximo en el valor de mercado cuando existe homogeneidad social y económica.
- **PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN:** Mandato de optimización el cual se afirma que un comprador no se encuentra dispuesto a pagar más por un bien que el costo de adquirir un sustituto.
- **PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE:** Mandato de optimización el cual se afirma que cuando un bien inmueble se encuentre realizando el tránsito de un uso a otro, a la luz del principio del mayor y mejor uso, no deberá ser avaluado en consideraciones de un uso para la tierra y otro para las construcciones. Lo que se busca es que el uso sea el mismo para ambos.
- **PROCESO VALUATORIO:** Fases necesarias para la realización de un correcto avalúo desde el momento en el que se recibe el encargo valuatorio hasta la emisión del dictamen. Las fases requeridas son: Primero. - Identificar el encargo valuatorio, Segundo. – Visita al bien objeto del avaluo, Tercero.- Obtención de la información, Cuarto. – Aplicar el método valuatorio pertinente, Quinto. – Realizar la memoria de cálculos, Sexto. – Concluir un estimado de valor, Séptimo. – Elaboración del informe del avalúo.
- **RATIFICACIÓN DE VALORES:** Proceso de reafirmar valores contenidos en un avalúo en una fecha posterior.
- **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Áreas del territorio las cuales están destinadas para la expansión urbana, es decir, durante la vigencia del Plan serán habilitadas para uso urbano. Dichas áreas soportan el crecimiento de la ciudad y cuentan con la posibilidad de ser dotadas con infraestructura bien sea vial, de equipamientos, servicios públicos

domiciliarios, parques, etc. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

- **SUELO DE PROTECCIÓN:** Áreas del territorio las cuales pueden estar presentes en los otros tipos de suelo, que debido a sus características bien sea ambientales, geográficas, de paisaje, por su utilidad pública o por su ubicación en áreas de amenaza y riesgo, se les restringe la posibilidad de ser urbanizadas. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.
- **SUELO RURAL:** Áreas del territorio las cuales no son aptas para su uso urbano, ya que se encuentran destinados para ganadería, usos agrícolas, forestales o la explotación de recursos naturales. Dichas áreas no necesariamente cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que no siempre soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.
- **SUELO SUBURBANO:** Áreas del territorio las cuales se encuentran ubicadas dentro del suelo rural pero en las cuales se “*mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad*” (Ley 388 , 1997). Dichas áreas pueden contar con restricciones en su desarrollo, uso e intensidad. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.

- **SUELO URBANO:** Áreas del territorio las cuales están destinadas para usos urbanos. Dichas áreas cuentan con la infraestructura para energía, acueducto, alcantarillado y movilidad, lo que deviene en que soporten la edificación y urbanización. Se encuentran delimitadas en los municipios por parte de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) según la población de los mismos.
- **USO DEL AVALÚO:** Forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente.
- **VALOR:** Concepto económico que hace referencia a la utilidad o beneficio que se obtiene al adquirir un bien. Es preciso aclarar que el valor no debe ser confundido con el precio.
- **VALOR ASEGURABLE:** Precio a pagar para reponer el interés sobre el bien asegurado por parte de una Persona Jurídica Estatutaria de calidades especiales denominada “aseguradora”.
- **VALOR CATASTRAL:** Valor asignado en avalúo realizado por parte de la autoridad de catastro municipal a una propiedad y que se convierte en la base gravable para el pago del impuesto predial.
- **VALOR COMERCIAL:** Precio probable que se estima en el que se venda una propiedad para la fecha del avalúo entre un comprador y vendedor en condiciones normales de mercado.
- **VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:** Valor de un bien, que surge como resultado de una investigación de mercado. Dicha investigación de bienes requiere que estos sean comparables por sus condiciones económicas, sociales, físicas, jurídicas y

políticas. Para poder realizar dicho estudio de mercado se debe hacer la salvedad que el mercado objeto del estudio debe ser público, sin restricciones en la información, justo y equitativo

- **VALOR DE CAPITALIZACIÓN:** Estimación del valor de una propiedad al dividir entre los ingresos netos de un bien anuales sobre la tasa de capitalización, la cual se obtiene dependiendo del tipo de propiedad, localización, estrato y otras estadísticas (ejemplo equipamientos urbanos). El valor obtenido de la anterior operación arroja el valor estimado de la propiedad en el mercado.
- **VETUSTEZ:** Edad de un bien inmueble
- **ZONAS HOMOGÉNEAS:** Áreas cuyas características políticas, económicas, físicas, sociales y jurídicas son iguales o similares.

2. Capítulo II: Realización de un Manual de Avalúos

2.1 ¿Qué es un avalúo?

A la hora de hablar de avalúos es preciso comprender qué es, qué se debe entender y en qué consiste. Por lo que a modo de definición estipulativa tal y como se consagra en el glosario del presente manual se entenderá por avalúo como:

AVALÚO: Resultado del proceso intelectual imparcial llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el valor de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto del avalúo para unas condiciones y momento determinado.

La ley 1673 de 2013 en su artículo 3° establece en su literal a) que por valuación se entiende como *“la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;”*.

Ahora bien, es preciso mostrar lo que algunos doctrinantes definen como avalúo. Elberto González Rubio en su libro *“Avalúo de Bienes Urbanos”* establece que un avalúo se entiende como *“un estimativo imparcial sobre la naturaleza, calidad, valor, utilidad específica y aspectos esenciales de una propiedad raíz. Como tal, representa una opinión formal de un profesional que*

no conlleva necesariamente el estimado de un precio (...) Sin embargo, la usanza del avalúo crea, en el caso de una propiedad raíz, la expectativa de un determinado valor de ésta.” (Pág 45); Tiberio González Amaya afirma en su libro “*Manual de Avalúos Urbanos*” que un avalúo es “*la estimación de un determinado valor de una propiedad debidamente identificada, en una fecha dada, justificándolo por la presentación y análisis de los diversos factores del mercado que intervienen. También es la conclusión de un estudio técnico en sus aspectos físico, económico, jurídico y social*”. Lo anterior deja claro que para la definición del concepto de avalúo entre algunos doctrinantes confluyen factores específicos tales como estimación, imparcialidad, calidad, utilidad, valor, precio, mercado, análisis, justificación y opinión.

La base de los factores confluyentes dentro de los avalúos requiere primero tener presente que para que el avalúo tenga utilidad y relevancia nos debemos encontrar dentro de un libre mercado inmobiliario¹¹. La razón obedece a que sin sujetos dispuestos a vender o comprar bienes inmuebles los avalúos pierden su razón de ser, la cual es guiar a los distintos intervinientes dentro del mercado a tomar decisiones racionales bajo la tasación de la oferta y demanda¹² del mercado inmobiliario, generando como resultado la estimación de un justo precio para un bien determinado.

¹¹ Ley 1673 de 2013 establece en el literal e) Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

¹² Según el autor Tiberio González Amaya establece que uno de los principios para determinar el valor de los bienes inmuebles es el principio de oferta y demanda el cual establece que: “Es afectado por el crecimiento de la población, si hay poder de compra y a su vez demanda o escasez de terrenos. Demanda: socialmente siempre la habrá, desde la más pequeña hasta la más grande económicamente hablando y depende de los recursos disponibles para adquirir tal o cual objeto.” (pág. 24)

Con el fin de gozar de objetividad el evaluador deberá realizar su dictamen con base en un método valuatorio. Su finalidad es plasmar la importancia del método científico el cual implica unos pasos lógicos a realizar con el fin de tener seguridad y consistencia a la hora de obtener resultados. Por lo que, es tarea del evaluador determinar cuál es el método valuatorio a emplear según las necesidades del usuario (Ej. Método de Renta, Método Comparativo o de Mercado, etc.) Es así, que a la hora de hablar de qué es un avalúo es preciso resaltar que es un proceso realizado por un profesional idóneo (cuenta con conocimientos, capacidades y se encuentra habilitado para ejercer la profesión), siendo objetivo, imparcial y que luego de realizar un proceso lógico el dictamen que emite lo hace en calidad de fedatario público de la estimación de valor de un bien.

2.2 ¿Para qué sirve un avalúo?

Las razones para contratar los servicios de un evaluador para la realización de un avalúo son muy diversas, pero lo que todas estas tienen en común que se busca recibir la asesoría de un profesional para que emita un dictamen que ayude en la toma de decisiones racionales en distintos ámbitos tales como el traslado de dominio de bienes inmuebles, en temas financieros y crediticios, en procesos de expropiación y la fijación de la base para impuestos o contribuciones.

TRANSFERENCIA DE POSESIÓN	FINANCIAMIENTO Y OBTENCIÓN DE CRÉDITOS	CASOS DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	PARA CALCULAR IMPUESTOS Y/ O CONTRIBUCIONES
1)Asesorar al comprador	1)Para llegar a un posible valor hipotecario	1) Para estimar el valor total de la propiedad	1)Para establecer la base impositiva catastral

TRANSFERENCIA DE POSESIÓN	FINANCIAMIENTO Y OBTENCIÓN DE CRÉDITOS	CASOS DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	PARA CALCULAR IMPUESTOS Y/ O CONTRIBUCIONES
2)Asesorar al vendedor 3)Establecer Justo Precio 4)Establecer bases reales en un englobe o desenglobe	2) Para decidir sobre su compra basándose en su rentabilidad 3) Para analizar su posible valoración 4) Para establecer su valor asegurable	2) Para estimar el valor de la sección a expropiar 3) Para estimar el valor de la parte restante de la propiedad y su posible realización 4) Para avaluar perjuicios cuando los hubiere	2) Para establecer el monto del impuesto del patrimonio 3) Para determinar particiones herenciales 4) Para el estudio de proyectos urbanísticos 5) Para establecer canones de arrendamiento

Fuente: Elaborado con base en la clasificación propuesta por Elberto Gonzalez Rubio en su libro “Avalúos de Bienes Urbanos” (Pág 49-51)

2.2.1 La Valoración Inmobiliaria como Dictamen Pericial:

Esta sección tiene el objetivo de exponer y analizar algunas normas relacionadas con los avalúos en el marco del Código General del Proceso. Partir del avalúo como un medio de prueba dentro del proceso es pensar a su vez en la prueba pericial. De allí que el momento procesal idóneo para hacer análisis de un avalúo es en las pruebas. Allí se controvierte personalmente al perito y sus calidades, de igual modo el dictamen y su objetividad basado en las normas técnicas y legales que regulan la materia.

El artículo 165 de Código General del Proceso establece que “son medios de prueba (...) el dictamen pericial.” En concordancia con lo anterior, el artículo 226 a 235 del estatuto en mención, ubicado en el régimen probatorio, establece la prueba pericial, la cual, conforme a estos artículos,

se pasará a exponer y analizar a fin de que se pueda clarificar sus reglas dentro del marco de los avalúos.

2.2.1.1 Parte Objetiva del Informe De Avalúo en el Marco Procedimental Del Código General del Proceso (Artículos 226 Y ss.)

2.2.1.1.1 **Cuando procede:** Es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

2.2.1.1.2 **Oportunidad para presentar informe:** Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial.

2.2.1.1.3 **Como se pide:** En la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Y además señala la ley que cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a 10 días.

2.2.1.1.4 **Como se decreta:** Puede ser decretado de oficio por el juez (en cualquier etapa del proceso) o cuando las partes así lo soliciten en la etapa de pruebas.

2.2.1.1.5 **Como lo practica:** De manera general la ley prescribe conforme al artículo 226 que *“el dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:*

1. *La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
2. *La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y*

los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos 10 años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
- 7. Si se encuentra incurso en causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 9. Declarar si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.”*

De manera general las partes del proceso deberán tener en cuenta respecto de los numerales 8, 9 y 10 del artículo 226 Código General del Proceso en el momento de valoración algunos elementos técnico - objetivos del dictamen, toda vez que se deben exponer los métodos y técnicas, datos e información utilizados para la elaboración del informe. Es importante establecer en los numerales 8 y 9, el análisis respecto de los métodos explicando la variación cuando versen sobre las mismas materias o en el ejercicio continuo de la profesión el cambio efectuado en el caso específico. La valoración que haga el abogado como mínimo deberá tener en cuenta la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi al menos identificando las metodologías valuatorias que haya utilizado el perito evaluador y las etapas para realizar un avalúo contenidas en los artículos: 6° sobre etapas para elaboración de los avalúos; 7° sobre la identificación física del predio; 8° sobre la identificación legal. Será de gran utilidad determinar alguna falencia respecto de los métodos, puesto que cada uno está enfocado a un tipo de bien inmueble, porque sus finalidades responden a objetivos distintos así:

Método de comparación o de mercado:	Método de capitalización de rentas o ingresos:	Método de costo de reposición:	Método residual:
Orientado a la valoración de viviendas urbanas, apartamentos sujetos a propiedad horizontal.	Orientado a locales, depósitos, oficinas, consultorios, laboratorios, clínicas, fábricas, hoteles	Orientado a el valor de construcción en cuanto a mejoras, obras de infraestructura.	Orientado a inmuebles destinados al desarrollo de proyectos inmobiliarios: conjuntos residenciales, centros comerciales, centros

Método de comparación o de mercado:	Método de capitalización de rentas o ingresos:	Método de costo de reposición:	Método residual:
	Todos tienen una renta o producen económicamente.		empresariales, hospitales. Allí se mira específicamente el valor del terreno y sus beneficios más que lo que haya construido.

Fuente: Elaboración propia con base en la Resolución 620 de 2008

De la tabla anterior sería fácil establecer un error en la metodología y de igual forma establecer algún tipo de parcialidad del dictamen para inflar el precio (usando otro tipo de metodología) más allá de la realidad del mercado. Una variación injustificada implica entonces una falla en el dictamen susceptible de valoración por el juez y las partes de manera negativa en el proceso, conforme a las reglas de contradicción contenidas en el artículo 228 Código General del Proceso.

No obstante, también será importante tener en cuenta las normas básicas para elaborar el avalúo contenidas en el decreto 1420 de 1998 y el decreto 422 de 2000, dentro del cual se resaltarán lo siguiente:

- La vigencia de un avalúo no puede ser mayor a un año (decreto 422 de 2000 art. 2° numeral 7)
- La solicitud para realizar un avalúo debe basarse en la siguiente información conforme al art. 13° Decreto 1420 de 1998 que en concordancia con artículo 1° del Decreto 422 y el criterio de objetividad establece que los avalúos “*se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean*

verificables y comprobables.” Por ese criterio orientador, el abogado debe verificar que el avalúo contenga los siguientes documentos los cuales dan fe de información valiosa y comprobable para determinar el valor de un inmueble:

- a) Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
 - b) Copia de cédula catastral, siempre que exista.
 - c) Copia de certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de avalúo, cuya fecha de expedición no sea superior a más de tres meses a la fecha de la solicitud.
 - d) Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo según el caso.
 - e) Copia de reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto de avalúo.
- El artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 establece los siguientes parámetros a tener en cuenta para determinar el valor comercial:
 - a) Reglamentación urbanística municipal o distrital al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
 - b) La destinación económica del inmueble
 - c) Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

- d) Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
 - e) Cuando el objeto del avalúo sean un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción entendiendo por tal el producir del mismo bien, utilizando materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
 - f) La estratificación económica.
- El artículo 22 Decreto 1420 de 1998 para la determinación del valor comercial de los inmuebles se debe tener en cuenta las siguientes características:
 - a) **Para el terreno:** i) aspectos físicos como área, ubicación, topografía y forma; ii) clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección; iii) las normas urbanísticas vigentes; iv) tipo de construcciones en la zona; v) la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte; vi) en zonas rurales, además

de la anteriores características las condiciones agrológicas del suelo y aguas; vii) la estratificación socio económica.

- b) **Para las construcciones:** i) el área de construcciones existentes autorizadas legalmente; ii) los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados; iii) las obras adicionales o complementarias; iv) la edad de los materiales; v) el estado de conservación física; vi) la vida útil económica y técnica remanente; vii) la funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido; viii) para los bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

2.2.1.1.6 Como se controvierte:

2.2.1.1.6.1 Cuando lo aportan las partes: El artículo 228 establece que la parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Esto dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. Si el perito es citado a la respectiva audiencia, el juez y las partes lo podrán interrogar bajo juramento acerca de la idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, mediante preguntas asertivas e insinuantes. En caso de que el perito no asista a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

2.2.1.1.6.2 Cuando es aportado de oficio por el juez: El artículo 230 establece que cuando sea decretado de oficio por el juez, este determinará cuestionario que el perito debe absolver, fijará término para que se rinda el dictamen y le señalará provisionalmente los honorarios y gastos que deberán consignarse a órdenes del juzgado dentro de

los 3 días siguientes. La contradicción se hará dentro de los 10 días siguientes en que el dictamen repose en la secretaría del juzgado.

2.2.1.1.7 Como se valora: El juez apreciará el dictamen de acuerdo a las reglas de la sana crítica (reglas de la ciencia, reglas de la lógica y máximas de la experiencia), teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia y las demás pruebas que obren en el proceso. Conforme lo señala Cesar Mauricio Ochoa Pérez en su *“Tratado de los dictámenes periciales”* en donde afirma que *“el test que debe realizar el juez para obtener una apreciación o valoración correcta del dictamen pericial contiene los siguientes pasos: 1) tener en cuenta que el informe pericial se analizará con las reglas de la sana crítica; 2) aplicar el principio probatorio de unidad de la prueba, dando el mérito probatorio que pueda o no tener el dictamen pericial; 3) verificar la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos y soportes del trabajo pericial y del perito; 4) cotejar los soportes que acreditan la idoneidad del experto; 5) analizar y valorar la sustentación del perito respecto del informe pericial y su firmeza en la audiencia; 6) contrastar todos los medios probatorios y no solo tener en cuenta las conclusiones o afirmaciones que se encuentren en el informe pericial.”*¹³

¹³ Ochoa Pérez, Cesar Mauricio. Tratado de los dictámenes periciales. Instituciones jurídicas, económicas, financieras, contables y tributarias: el libro naranja. Medellín. Biblioteca Jurídica Diké, 2017. Pág. 221.

2.2.1.2 El perito como auxiliar de la justicia parte subjetiva:

Los artículos 47 y siguientes en concordancia con el artículo 226 del CGP establecen las calidades y aptitudes que deben tener los auxiliares de la justicia a fin de poder prestar el servicio de experticia en valoración de bienes inmuebles. A su vez la ley 1673 de 2013 da un guía sobre las calidades que debe cumplir una persona para ser evaluador y por consiguiente el perito.

Respecto del artículo 226 y siguientes que regulan la prueba pericial es pertinente afirmar que algunas de las reglas procesales se enfocan en un elemento subjetivo del dictamen. Es el evaluador el llamado a responder y dar cuenta del dictamen que rindió, él como experto debe demostrar que es idóneo para realizar este tipo de servicios. El perito es el llamado a dar fe sobre un conocimiento técnico que es el resultado de un conjunto de operaciones matemáticas que dan cuenta de variables, características, condiciones del mercado que certifican el valor de un bien inmueble. La calidad especial de esta persona no solo se llena con los requisitos de conocimiento, sino que a su vez la contradicción de la prueba aportada y el llamado que hacen las partes para que este comparezca en el proceso tiene la finalidad de verificar su idoneidad e imparcialidad.

Ahora bien, el legislador ya ha regulado el régimen subjetivo de los evaluadores lo cual, debe tenerse en cuenta a la hora de verificar la idoneidad del perito evaluador. A propósito, el artículo 6° de la ley 1673 de 2013 establece que:

“Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

- a) Acreditar en la especialidad que lo requiera: i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: a) teoría del valor; b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar; c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a*

los bienes a evaluar; d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades – intrínsecas de los bienes a evaluar; e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar; f) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes; g) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar. ii) demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1° del presente artículo.

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al evaluador mantener actualizada esta información.

Parágrafo 1° - Régimen de transición (...) podrán inscribirse en el RAA sin necesidad de presentar prueba de formación académica exigida en este artículo acreditando: i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una entidad reconocida de autorregulación; ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos 1 año anteriores a la presentación de los documentos.

No obstante, la imparcialidad mencionada en el artículo 8°¹⁴ de la misma ley señala que “los evaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o

¹⁴ En concordancia con régimen de inhabilidades e incompatibilidades establecidas en art. 48 CGP numeral 6 que establece que: “el juez no podrá designar como auxiliar de la justicia al cónyuge, compañero permanente o alguno de los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o cuarto civil del funcionario que conozca del proceso, de los empleados del despacho, de las partes o los apoderados que actúen en él. Tampoco podrá designarse como auxiliar de justicia a quien tenga interés, directo o indirecto, en la gestión o decisión objeto del proceso. Las mismas reglas se aplicarán respecto de la persona natural por medio de la cual una persona jurídica actúe como auxiliar de la justicia.”

cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.” En relación con el artículo 18 de esta ley que establece que: “ incurrirá en faltas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel evaluador inscrito en el RAA que: a) actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación; b) en ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión; c) intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley.

Teniendo en cuenta lo expuesto atrás se puede ver que el régimen subjetivo del evaluador no solo comprende las normas del Código General del Proceso, sino que también es necesario tener en cuenta la sistemática del ordenamiento jurídico en mención de la ley 1673 de 2013. Lo anterior, porque una investigación del perito debe certificar y estar encaminada a demostrar la especialidad del conocimiento con certificados de educación; también comprobar la imparcialidad de sus actuaciones mediante certificados de trabajo y a su vez, determinando a través de

certificados de su actividad conflictos de interés, inhabilidad o incompatibilidad que se pueden presentar entre las partes.¹⁵

Este régimen subjetivo también debe ser complementado con la reglamentación de la ley 1673 de 2013 a través del decreto 556 de 2014. Toda vez que la actividad valuatoria debe contener unos requisitos mínimos, ya que, no cualquier persona puede ser evaluador. Es importante tener en cuenta que la contradicción del perito también debe pasar por la observación de pertenencia a una entidad habilitada por ley para prestar estos servicios (lonjas de propiedad raíz – o gremios de evaluadores) y a su vez por la inscripción certificada por el evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). Es importante establecer que ese registro depende de que se demuestren las aptitudes señaladas en el artículo 6° de la ley 1673 de 2013 mencionado anteriormente.

2.3 ¿Cómo realizar un avalúo?

Según la normativa vigente en materia valuatoria en Colombia, se pretende exponer los pasos o etapas a seguir para la correcta realización de un avalúo. Específicamente, se hará una exposición de los contenidos mínimos de un informe de avalúos a la luz del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, Normas Técnicas Sectoriales (NTS), Guías Técnicas Sectoriales (GTS) y Normas Internacionales de Valuación.

¹⁵ Art. 47 CGP – “Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia de la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba de actuar, cuando fuere el caso.”

Para la correcta realización de un avalúo se propone de manera general la revisión de los pasos que a continuación se especifican con base en la Resolución 620 de 2008 la cual debe ser complementada con el Decreto 1420 de 1998. Partiendo del artículo 6° de la resolución en mención se detallan los pasos necesarios para la elaboración de un informe de avalúos.

2.3.1 Paso 1: Revisión Documentación

- Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
- Según artículo 13 decreto 1420 los documentos son:
 1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
 2. Copia de cédula catastral, siempre que exista
 3. Copia de certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior a tres (3 meses) a la fecha de solicitud.
 4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo del avalúo, según el caso.
 5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere el caso.
 6. Copia de reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto de avalúo.

2.3.2 Paso 2: Información Adicional

- Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

1. Para el Terreno:

- Aspectos Físicos:** Área, ubicación, topografía y forma
- Clases de Suelo:** Urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
- Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio:**
 - Plan de Ordenamiento Territorial (POT):** municipios con más de 100.000 habitantes.
 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT):** municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes.
 - Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT):** municipios con menos de 30.000 habitantes.
- Tipo de construcciones en la zona:** Casas, Fincas, Comercio
- Dotación:** Redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
- La estratificación socioeconómica del inmueble:**

2. Para las Construcciones: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

- Los elementos constructivos empleados:** En su estructura y acabados
- Las obras adicionales o complementarias existentes:**

- c. **La edad de los materiales:** Vetustez
- d. **El estado de conservación física:**
- e. **La vida útil económica y técnica remanente:** Análisis según tabla de Fitto y Corvini según el artículo 37 de la Resolución 620 de 2008.
- f. **La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido:** Uso comercial, vivienda urbana, hoteles, laboratorios, clínicas, obras de infraestructura, centros comerciales, empresariales.
- g. **Para bienes sujetos a propiedad horizontal:** Las características de las áreas comunes.

Vale la pena precisar que a la hora de calcular la depreciación de un bien inmueble, entendiéndola como:

DEPRECIACIÓN: Es la pérdida del valor que experimenta un bien producto del paso del tiempo, deterioro físico, funcional, económico o tecnológico.

Según la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geografico Agustín Codazzi en su artículo 37, se debe emplear la Tabla de Fitto y Corvini la cual expresa la depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación.

Antes de analizar la tabla es importante establecer que su uso dependerá del análisis de las siguientes variables para determinar el valor de la depreciación así:

1. Se debe tener en cuenta la antigüedad del bien en N años.
2. Se debe estimar el valor del metro cuadrado del bien.

3. Se debe estimar la vida técnica del inmueble (Siendo como máximo dicha estimación 100 años)

Con base en lo anterior, la depreciación total se calculará haciendo la división de la antigüedad actual del bien sobre la estimación de la vida técnica, su resultado se tendrá que ubicar en la tabla de Fitto y Corvini atendiendo al estado de conservación del inmueble que va desde 1 a 5 (esta clasificación se determina por un criterio objetivo del evaluador) así:

- **Clase 1:** Nuevo sin reparaciones;
- **Clase 2:** Estado regular con conservación de poca importancia;
- **Clase 3:** Necesitado de reparaciones sencillas;
- **Clase 4:** Necesita reparaciones importantes,
- **Clase 5:** Sin valor

TABLA DE FITTO Y CORVINI

**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,69	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: Artículo 37, Resolución 620 de 2008

2.3.3 Paso 3 Reglamentación Urbanística:¹⁶

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad

¹⁶ **Fuente:** notas de clase gobierno local, especialización derecho público universidad Eafit, Juan Carlos García Bocanegra.

territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

De manera general el análisis de los planes de ordenamiento debe dar cuenta de las siguientes variables que influyen en la determinación de la valoración del inmueble:

NORMAS DEL PLAN: POT

- **Corto Plazo:** Aquellas normas cuya duración responde al período de un alcalde (4 años). Son decretos de los alcaldes en los cuales adoptan: Macroproyectos, normas constructivas (ej. alturas, áreas de celdas de parqueaderos, requisito de ascensores según número de pisos, etc.). Dentro de los componentes de Corto Plazo, hay un trabajo conjunto con las Corporaciones Autónomas Regionales (CAR) en las que se define la restricción de usos de suelos en cuanto a protección de fuentes hídricas (Plan de Ordenación y Manejo Ambiental de Cuenca Hidrográfica -POMCA) y zonas de protección ambiental por interés en flora, fauna y recursos forestales. No obstante, es importante establecer que los Planes de Ordenación y Manejo Ambiental de Cuenca Hidrográfica (POMCA) gozan de jerarquía superior a los planes que ordenan el territorio, toda vez que en el caso de contradicción entre alguna disposición contenida en un Plan de Ordenamiento Territorial con una disposición del Plan de Ordenación y Manejo Ambiental de Cuenca Hidrográfica (POMCA), prevalecerá esta última.
- **Mediano plazo:** Aquellas normas cuya duración responde al período de dos alcaldes (8 años). Son decretos de los alcaldes en los cuales adoptan: Componente urbano y rural: normas generales, tratamientos, usos, edificabilidad y cesiones.

○ **Disposiciones Normativas:**

- **Tratamientos Urbanos:** Son soluciones para mejorar los distintos polígonos en los que se divide el territorio, siendo estos polígonos zonas con características homogéneas los cuales tienen un mismo potencial a desarrollar. Es menester del evaluador analizar dentro del Plan que ordena el territorio donde se encuentra ubicado el bien, cual es el tratamiento que se le dará a este, lo cual determina la destinación que se le dará al predio bien sea comercial, industrial o vivienda.
- **Densidades/ Edificabilidad:** Establece el número de inmuebles que pueden ser construidos por hectárea (1 hectárea 10.000 m²).
- **Índices de Construcción:** Es la cifra que surge a partir de la división del área construida entre el área del terreno total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican la capacidad máxima a construir. Este índice responde a la pregunta ¿cuánto puedo construir en un lote?
 - ✓ Ej. Un lote tiene un área de 1000 m². Es así, que se multiplica 1000 x 2.5 (el cual es determinado dentro del Plan de Ordenamiento). Como resultado de lo anterior tenemos que el índice de Construcción (IC) = 2500 m², luego se pueden construir 2500 m² en una edificación.
- **Índices de Ocupación:** Es la cifra que surge a partir de la división del área cubierta del primer piso o nivel de un bien inmueble entre el área del terreno

total. Es así, que la anterior cifra responde a parámetros normativos que indican el área útil urbanizable.

✓ Ej. Un lote tiene un área de 1000 m². Es así, que se multiplica 1000 x 0.7 (el cual es determinado dentro del Plan de Ordenamiento el cual permite ocupar el 70% del lote), lo que se traduce en que de 1000 m² del área del lote se pueden intervenir 700 m².

- **Alturas:** Es la medida determinada dentro del Plan de Ordenamiento que indica la distancia que puede ser construida verticalmente desde su punto más elevado hasta su base. Son factores que influyen en la altura: los conos de aproximación a los aeropuertos, los índices de Construcción, índices de ocupación y las especificaciones de cada Plan de ordenamiento.
 - **Obligaciones Urbanísticas:** Cargas que se le imponen al que construye como contraprestación por la realización de dicha actividad al municipio donde se encuentra ubicado el bien. Como ejemplos de obligaciones urbanísticas encontramos vías, servicios públicos, retiros, equipamientos, redes, parques etc.
- **Largo Plazo:** Aquellas normas cuya duración responde al período de tres alcaldes (12 años). Son decretos de los alcaldes en los cuales adoptan: normas estructurales, modelos de ordenamiento, sistemas estructurales (red pública, de movilidad, equipamientos, plazas públicas, patrimonio), proyectos estratégicos y clases de suelos)

2.3.4 Paso 4 Reconocimiento del Bien Objeto de Avalúo:

- En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo

2.3.5 Paso 5: Verificación:

- Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas.

2.3.6 Paso 6. Evidencia Fotográfica:

- En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

2.3.7 Paso 7. Encuestas:

- Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

2.3.8 Paso 8. Identificación Características Jurídicas:

- Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones

que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

2.4 ¿Cómo Analizar un Avalúo?

Con base en el libro “Manual de Avalúos Urbanos” de Tiberio González Amaya, se pretende exponer seis puntos específicos que determinan la forma en la cual se debe hacer un análisis de un informe de avalúo.

2.4.1 Establecer el Tipo de Avalúo a Determinar:

Para poder determinar el tipo de avalúo que se requiere es importante especificar que se debe agendar una entrevista con quien contrata el encargo valuatorio. Lo anterior permite comprender cuáles son sus intereses en el bien para poder posteriormente escoger el método valuatorio pertinente a emplear, y así realizar una estimación del precio del bien inmueble de manera objetiva.

2.4.2 Analizar los Datos Específicos del Inmueble:

- **Información Arquitectónica:** Es obtenida a través de la realización del análisis del plano arquitectónico y la visita al bien inmueble, el evaluador puede determinar los sistemas constructivos empleados, los materiales, sus acabados, el estado de conservación, entre otros factores.
- **Información Urbanística:** Es obtenida mediante el análisis de la normativa en materia urbanística aplicable al bien inmueble. Estos son Planes de Ordenamiento, Decretos,

Acuerdos Municipales, Acuerdos Metropolitanos, etc. Lo anterior no excluye la posibilidad que el evaluador eleve consultas ante los entes correspondientes para que conceptúen sobre el bien inmueble motivo de valuación.

- **Información Jurídica:** Es obtenido mediante el análisis a la escritura pública y Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble.
- **Información Económica y Financiera:** Es obtenida a través del estudio que realiza el evaluador sobre el inmueble e inmuebles homogéneos en materia del mercado inmobiliario, transacciones, información sobre la oferta y demanda de inmuebles, conceptos de expertos en materia inmobiliaria, consulta de entidades financieras en materia de inmuebles (valor del dinero a través del tiempo, tasas de interés nominales y efectivas, valores actuales y futuros).

2.4.3 Análisis de los Datos Sobre Avalúo y Homogenización:

El evaluador deberá analizar estadísticas y cifras que pueden ser comparadas las cuáles servirán para determinar el valor del bien inmueble. El artículo 6° del decreto 1420 de 1998 establece “*como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares*”. De esta manera el evaluador homogeniza el inmueble para poder comparar y ajustar los datos básicos cuyo fin es determinar el valor del inmueble.

2.4.4 Determinación del Avalúo: Método Valuatorio

Una vez se homogenizan los datos el evaluador el evaluador cuantifica el valor del inmueble, seleccionando el método idóneo para evaluar el terreno o construcciones.

Informe de Avalúo:

De manera general un avalúo debe dar cuenta de los siguientes aspectos así:

- **Determinación del Avalúo:** Precio Unitario y Avalúo Total
- **Memoria Descriptiva:** Incluye aspectos generales relativos al predio como tipo de inmueble, características y nombre del propietario.
- **Ubicación y Linderos:** Localización geográfica, extensión y linderos, áreas, forma, topografía y planos.
- **Servicios Públicos:** Energía, acueducto, alcantarillado, vías de comunicación, especificaciones y características.
- **Razón del Avalúo:** Compra, venta o hipoteca.
- **Información Jurídica:** Escritura pública y certificado de Tradición y Libertad.
- **Aspectos Económicos y Financieros:** Aquellos derivados de la oferta y a demanda en predios similares, frecuencia de las transacciones conocidas y realizadas en forma general.
- **Determinación del Avalúo:** teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, se establecerá el valor unitario del mismo.

Producto de la investigación en materia valuatoria proponemos la siguiente lista de chequeo de lo que en materia normativa y en nuestro criterio debe contener un buen informe de avalúo:

2.5 Lista de chequeo del buen avalúo:

CRITERIO	CUMPLE	NO CUMPLE
Enuncia el objeto y campo de aplicación del avalúo		
Trae referencias normativas		
Realiza una correcta identificación de las partes (cliente y evaluador)		
Identifica el uso que se le pretende dar al avalúo		
Incluye cláusula de confidencialidad		
Limita la responsabilidad del evaluador		
Informa la fecha de visita al bien		
Informa la fecha de realización del informe		
Explica las bases de la valuación		
Define el tipo de valor		
Identificación del Derecho de propiedad motivo de la valuación		
Realiza una correcta identificación de las características físicas (país, departamento, dirección, barrio, conjunto)		
Enuncia los Servicios Públicos del bien		
Enuncia el uso del suelo en el sector		
Describe las vías de acceso al inmueble		
Trae información del bien inmueble (área lote, área construida, sistema constructivo, fachada, estado de conservación)		
Explica las características de la agrupación siempre y cuando el bien esté sometido a propiedad horizontal		
Identifica las características jurídicas (matrícula inmobiliaria, escritura de propiedad, cédula catastral, código homologado de identificación predial, licencia de construcción, documento de constitución propiedad horizontal, coeficientes de propiedad)		
Incluye inmuebles sometidos a la valuación distintos al bien principal (Ej. Garajes, Viveros, etc.)		
Realiza una descripción del alcance de la valuación		
Enuncia condiciones que restringen el uso del bien si las hubiere. (Ej. Problemas de estabilidad y suelos, impacto ambiental y condiciones de salubridad, servidumbres, cesiones, afectaciones viales, seguridad y problemáticas socio económicas)		
Describe la información, datos examinados y datos de mercado.		
Describe el método valuatorio empleado y lo justifica		
Contiene el informe de la memoria de cálculo		
Realiza un análisis de la oferta y la demanda		

CRITERIO	CUMPLE	NO CUMPLE
Realiza una valuación la cual incluye los componentes del bien valuado		
Datos del evaluador (experiencia, registro, cualificación profesional)		
Declaración de imparcialidad e independencia		
Firma del evaluador en el informe		
Incluye anexo fotográfico		
Incluye los siguientes anexos documentales (matrícula inmobiliaria, escritura de propiedad, cédula catastral, impuesto predial, licencia de construcción si aplica, documento de constitución de propiedad horizontal si aplica y factura de servicios públicos)		

3. Conclusiones

La actividad valuatoria en Colombia ha tenido distintas etapas. En un primer momento nos encontramos ante una práctica de poca rigurosidad científica. *“Este campo se ha vuelto complejo al salir del método empírico y anti técnico que consistía en establecer el valor de una propiedad mediante la apreciación visual del bien basándose en la experiencia de alguien dedicado a la venta de bienes raíces”* (González Rubio, 1994, pág. 11) En esta misma línea de pensamiento Oscar Borrero Ochoa en su libro Avalúos de Inmuebles y Garantías afirma que *“durante mucho tiempo en Colombia y otros países latinoamericanos los evaluadores fueron empíricos, nacidos de la experiencia”* (Ochoa, 2008, pág. 13)

En una segunda etapa de los avalúos en Colombia se remonta al año de 1978 cuando se crea la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS), cuyo presidente Hernando Luque Ospina trae al país reconocidos evaluadores internacionales tales como José Carlos Pellegrino (Brasil) y Joaquín Gorriarán (Uruguay), con el fin de capacitar los evaluadores colombianos en los distintos métodos valuatorios existentes. A finales de la década del ochenta, esta disciplina alcanza un grado de madurez que se plasma en la expedición de la Ley 9° de 1989, toda vez que obliga a realizar los procesos de expropiación administrativa, expropiación judicial y enajenación voluntaria con base en la valoración de bienes inmuebles a través de un avalúo.

Actualmente en Colombia la práctica valuatoria no se encuentra trabajando de manera aislada, sino que se ha visto nutrida por parte de gremios de evaluadores, Institutos de Normas Técnicas, y de Organizaciones Internacionales que propenden por la profesionalización del sector.

Con lo anterior se refuerza la afirmación “*el avalúo inmobiliario es una ciencia interdisciplinaria*” (Ochoa, 2008, pág. 13) la cual no es solamente para arquitectos e ingenieros, permitiendo que abogados, economistas, administradores y distintas profesiones, ejerzan la labor. Todo lo anterior permite que las diferentes ramas del conocimiento confluyan en el mejoramiento y práctica de la actividad valuatoria.

Con el panorama expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta el desarrollo de los distintos capítulos del presente manual, se llegan a las siguientes conclusiones así:

1. En materia normativa, los avalúos responden a dos necesidades propias del gremio:
 - a. La profesionalización del sector la cual se ve materializada a través de la expedición de la Ley 1673 de 2013 “*por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones*”, ley que deja unas pautas claras para ejercer la profesión con los más altos estándares y rigor.
 - b. La necesidad unificación de criterios objetivos para aquellos que se encarguen de realizar avalúos. Cuya respuesta se materializa por medio de la resolución 620 de 2008 que condensa tanto los métodos valuatorios así como otros criterios de análisis que debe tener en cuenta el evaluador en todo caso.
2. En materia de Derecho Comparado se evidencia que la práctica valuatoria a nivel internacional ha tenido como eje fundamental la capacitación de aquellos que se dedican a estas labores al profesionalizar el sector, brindando pautas profesionales, de conducta, de métodos valuatorios, códigos de ética, etc. Es de resaltar que en Brasil, Estados Unidos y el Reino Unido se han dado experiencias positivas en materia valuatoria las cuales sirven de insumo para mejorar las distintas prácticas en Colombia.

3. En cuanto a la utilidad de los avalúos, es preciso concluir que en materia procesal con la expedición del Código General del Proceso, estos cobran relevancia como prueba pericial. El análisis y valoración pasan por una observación de un régimen subjetivo y objetivo. El primero, teniendo en cuenta la falta de profesionalización del gremio y en muchas ocasiones la indeterminación que existe en la educación de estas técnicas en Colombia, resultará fundamental para el abogado tener un mínimo conocimiento de quienes pueden ser evaluadores, sus requisitos y exigencias. De allí que en la etapa de pruebas tenga como atacar a un perito evaluador que deje dudas sobre su aptitud de valoración de inmuebles garantizando así el más alto grado de seguridad jurídica.

El régimen objetivo y con las reglas expuestas anteriormente le dan un panorama medianamente amplio al abogado para chequear que cada una se cumpla en el caso específico a fin de que se compruebe la veracidad de la información y los factores que influyen en el valor del inmueble. A su vez, los medios de valoración que implican conocimientos matemáticos y financieros avanzados no pueden ser ajenos al conocimiento jurídico, al menos saber el objetivo de cada método de valoración ya le da un grado de certeza y seguridad al abogado para valorar el informe presentado por el perito evaluador. Con ello se evitan informes parcializados o cuando menos informes sin el lleno de los requisitos legales que pueden ser objetados por las partes o por el juez.

4. En materia profesional, las razones para contratar los servicios de un evaluador para la realización de un avalúo son muy diversas, pero lo que todas estas tienen en común es que se busca recibir la asesoría de un profesional para que emita un dictamen que ayude en la toma de decisiones racionales en distintos ámbitos tales como:
 - El traslado de dominio de bienes inmuebles,

- Temas financieros y crediticios,
- En procesos de expropiación
- En la fijación de la base para impuestos o contribuciones.

Así las cosas, nuestra propuesta de elaborar un manual técnico jurídico para la valoración inmobiliaria le será de utilidad a todos aquellos que se vean enfrentados al análisis, interpretación o la elaboración de un informe de avalúo. La falta de rigurosidad por parte de algunos evaluadores en el ejercicio de su profesión hace que este manual cobre una verdadera importancia a la luz de las normas que regulan la materia. Esto, no sólo por la claridad que brinda un informe detallado, sino también por la seguridad jurídica que consagran las normas mediante las cuales se lleva a cabo el informe de una manera técnica. Este manual pretende ser un modelo a seguir que fortalezca la labor valuatoria brindando razones jurídicas y técnicas, que garanticen avalúos profesionales y con el más alto rigor.

Referencias

- Acuerdo N° 48 de 2014 (Concejo de Medellín 2014).
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). *Constitución Política*. Bogotá.
- Bérgamo, Luis Ricardo. (2013). *Disputa por Avaliações Chega ao Fim*. Construção Mercado.
- Congreso de la República. (1887). *Ley 57*. Bogotá.
- Congreso de la República. (1989). *Ley 9*. Bogotá.
- Congreso de la República. (1997). *Ley 388*. Bogotá.
- Congreso de la República. (1999). *Ley 546*. Bogotá.
- Congreso de la República. (1999). *Ley 550*. Bogotá.
- Congreso de la República. (2012). *Ley 1564*. Bogotá.
- Congreso de la República. (2013). *Ley 1673*. Bogotá.
- González Amaya, T. (1997). *Manual de Avalúos Urbanos*. Bogotá: Fondo Editorial Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
- González Rubio, E. (1994). *Avalúo de Bienes Urbanos*. Bogotá: Editorial Grijalbo.
- Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC). (2009). *Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS 01*. Bogotá: USN AVSA.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). *Resolución 620*. Bogotá.
- International Valuation Standards Council (IVSC). (2014). *International Professional Standards (IPs) Frequently Asked Questions (FAQs)*. Londres.
- International Valuation Standards Council (IVSC). (s.f.). *International Valuation Standards Council (IVSC) Members*. Obtenido de <https://www.ivsc.org/about/members/our-members>
- Ley 388 (Congreso de la República 18 de Julio de 1997).
- Montoya Pérez, G. (2009). *Teoría General de los Derechos Reales*. Bogotá: Editorial Leyer.
- Oberndorfer, D. C., Ochoa, F. O., & Restrepo, R. C. (1999). *Avalúo de Bienes Inmuebles Conceptos, Técnicas y Vivencias*. Medellín: La Lonja Inmobiliaria de Medellín y Antioquia.
- Ochoa, Ó. B. (2008). *Avalúo de Inmuebles y Garantías*. Bogotá: Bhandar Editores.
- Presidencia de la República. (1998). *Decreto 1420*. Bogotá.
- Presidencia de la República. (2000). *Decreto 422*. Bogotá.
- Presidencia de la República. (2014). *Decreto 556*. Bogotá.
- Registro Nacional de Avaluadores. (s.f.). *Registro Nacional de Avaluadores*. Obtenido de <http://rna.org.co/normalizacion/>

Resolução COFEI, 1.066 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007).

Secretaría de Planeación de Medellín. (s.f.). *Alcaldía de Medellín*. Obtenido de <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/POT/medellinPoblacion.pdf>

Informe Avalúo (Urbano o Rural)

MUNICIPIO,

DEPARTAMENTO, AÑO

REALIZADO POR: PERSONA JURÍDICA INDIVIDUAL

**SOLICITADO POR: PERSONA JURÍDICA ESTATUTARIA O
PERSONA JURÍDICA INDIVIDUAL**

**FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE CON
NOMECLATURA SI LA TIENE**

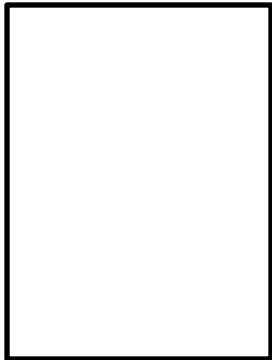
IMAGEN DEL INMUEBLE N° 1

IMAGEN DEL INMUEBLE N° 2

IMAGEN DEL INMUEBLE N° 3

IMAGEN DEL INMUEBLE N° 4

NOMBRE DEL AVALUADOR



FOTOGRAFÍA DEL AVALUADOR

AFILIACIÓN A LONJA

NÚMERO DE REGISTRO COMO AVALUADOR

TEL. _____

CEL. _____

Generalidades

Solicitud de Avalúo:

Para efectos legales y comerciales el presente avalúo fue solicitado al suscrito Avaluador _____ Identificado con cédula de ciudadanía N° _____ de _____, quien se encuentra inscrito a _____ con matrícula N° _____. El presente avalúo fue realizado a petición de _____ con el fin de _____.

Objeto del Avalúo:

El presente avalúo tiene por objeto determinar el valor comercial del inmueble, teniendo en consideración el estado actual en el que se encuentra. Lo anterior se logró mediante el uso del método valuatorio de _____; además, de analizar y observar el bien en sus características únicas y particulares, así como el sector que ejerce influencia.

El valor que se señala en este informe, es expresado en dinero, y representa la cantidad de dinero a la que un comprador estaría dispuesto a pagar por el bien, y el precio al que un vendedor encontraría justo y equitativo en recibir por la propiedad a cambio. Es así, que ambas partes obran de manera libre, sin necesidad o presión alguna.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta las Normas Técnicas Sectoriales en materia valuatoria, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF) y aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble. Los aspectos a consideración son de índole económica, jurídica, físicos y de normativa urbanística, los cuales fijan parámetros para la correcta comparación con inmuebles presentes en el mercado inmobiliario.

Responsabilidad del Valuador:

En la realización del presente avalúo el valuador no se hará responsable por aspectos de carácter legal que afectan el bien inmueble, tales como su propiedad o el título legal del mismo.

Además, se precisa que, el valuador guardando de manera estricta el secreto profesional, no revelará información alguna sobre la valuación a nadie diferente a la persona la cual solicitó el encargo valuatorio. En el caso de entregar el presente estudio a otra persona distinta, solo se hará siempre y cuando medie autorización escrita o sea solicitado por una autoridad competente.

Normativa:

- **LEY 57 DE 1887.** Código Civil.
- **LEY 9 DE 1989.** *“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.*
- **CONSTITUCIÓN PÓLITICA DE COLOMBIA DE 1991.**
- **DECRETO NUMERO 2649 DE 1993.** *“Por el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades que le otorga el numeral 11, artículo 189, de la Constitución Política de Colombia”.*
- **LEY 388 DE 1997.** *“Por la cual se modifica la ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones”.*
- **DECRETO NUMERO 1420 DE 1998.** *“Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61,62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”.*
- **DECRETO NUMERO 1504 DE 1998.** *“Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”.*
- **DECRETO NUMERO 1507 DE 1998.** *“Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997”.*
- **DECRETO NUMERO 151 DE 1998.** *“Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo”.*
- **DECRETO NUMERO 1599 DE 1998.** *“Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997”.*
- **LEY 546 DE 1999.** *“Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro*

destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones. Artículo 50. Avalúos y evaluadores”.

- **DECRETO NUMERO 297 DE 1999.** “Por el cual se modifica el Decreto 1052 de 1998, en lo relacionado con la prórroga de licencias de construcción y urbanismo”.
- **LEY 675 DE 2001.** “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”
- **POT/PBOT/EOT DEL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EL BIEN**

Verificación Bien Inmueble

La visita técnica fue realizada por el suscrito evaluador _____
el día _____, fecha previa a la realización de este informe .

Verificación Realización Informe

Este informe fue realizado por el suscrito evaluador _____
el día _____

Metodología

Para la determinación del valor comercial del bien denominado _____, se realizó visita al predio, con el objetivo de realizar un análisis a profundidad del sector donde este se encuentra ubicado, su vecindad, las vías de acceso presentes, los distintos espacios, sus acabados, el diseño, el sistema constructivo, la conservación de la edificación y su respectiva vestustez. Habiendo hecho el anterior análisis se lograron cuantificar los siguientes aspectos:

Factores Generales:

Fueron identificados todos los factores generales, tanto del bien objeto del avalúo, como de los inmuebles del sector razón del predio objeto de avalúo, además de la oferta y demanda los cuales hacen posible que se identifiquen procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización. Lo anterior es esencial, puesto que inciden sobre los precios del bien objeto de valoración

Factores de Carácter Especifico:

Fue posible conocer y analizar los factores especificos del inmueble, en relación con los servicios disponibles, los proyectos viales presentes y futuros, las características de índole intrínseco del sector, volumetría, diseños tanto arquitectonicos, de ingeniería, de diseño de interiores y de acabados, el estado de conservación, su vetustez, entre otros factores los cuales le son inherentes al inmueble y el vecindario.

Factores de Carácter Profesional:

En la visita realizada al inmueble fue posible conocer y analizar los aspectos específicos de este, relacionándolos con la disponibilidad de servicios tanto públicos como de equipamientos, desarrollos en materia vial presentes y a futuro, las características de índole íntinseca del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

Bases de la Valuación:

El siguiente avalúo fue realizado mediante la utilización de los Métodos Valuatorios de

Derecho de Propiedad:

El Derecho de propiedad que será avaluado es el Derecho real de _____ sobre el bien inmueble. Recordando, que el Derecho real de _____ permite que su titular realice y despliegue las siguientes conductas con el bien inmueble así:

PROPIETARIO: _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA N: _____

CÓDIGO DE PROPIETARIO N: _____

PROPIEDAD HORIZONTAL: El bien inmueble _____ se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública N° _____ del

Identificación de las Características Físicas

- PAIS: _____
- DEPARTAMENTO: _____
- MUNICIPIO: _____
- DIRECCIÓN: _____
- BARRIO: _____
- CONJUNTO: _____

IMAGEN DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Información del Sector

- LOCALIZACIÓN: _____
- SERVICIOS PÚBLICOS: Ley 142 de 1994
 - ACUEDUCTO: SI _____ NO _____
 - ALCANTARILLADO: SI _____ NO _____
 - ASEO: SI _____ NO _____
 - ENERGÍA ELÉCTRICA: SI _____ NO _____
 - TELEFONÍA: SI _____ NO _____
 - DISTRIBUCIÓN DE GAS COMBUSTIBLE: SI _____ NO _____
- USOS DEL SUELO:
 - RESIDENCIAL: SI _____ NO _____
 - COMERCIAL: SI _____ NO _____

NOMBRE AVALÚO- FECHA DE ENTREGA

- INDUSTRIAL: SI _____ NO _____
- SERVICIOS: SI _____ NO _____
- ESPECIALES: SI _____ NO _____

- **NORMATIVA URBANÍSTICA:** Acuerdo N° _____ de _____

VÍAS DE ACCESO:

- **PRINCIPALES:** _____

- **SECUNDARIAS:** _____

- **ESTADO DE CONSERVACIÓN VÍAS:** Excelente _____ Bueno _____ Malo _____
- **ESTRATO SOCIOECONÓMICO N°** _____
- **LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:** SI _____ NO _____
- **TOPOGRAFÍA:** _____
- **MEDIOS DE TRANSPORTE:** _____
- **EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:** _____

Información del Bien Inmueble

- **TIPO:**
 - **BIEN INMUEBLE:** _____
 - **CONSTRUCCIÓN:** _____
 - **SOLUCIÓN HABITACIONAL:** VIS _____ NO VIS _____
 - **USO ACTUAL:** _____
- **UBICACIÓN:** MEDIANERO _____ ESQUINERO _____
 - **LINDEROS:** _____

- **CERRAMIENTO:** SI _____ NO _____
- **TIPO DE CERRAMIENTO:** _____
- **N° DE PISOS:** _____
- **N° DE SÓTANOS:** _____

NOMBRE AVALÚO- FECHA DE ENTREGA

- **ÁREA CONSTRUIDA:** _____
- **ÁREA LOTE:** _____
- **VETUSTEZ:** _____
- **ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:** _____
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** _____
- **FACHADA:** _____
- **CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:** _____
- **CONDICIONES DE VENTILACIÓN:** _____
- **GARAJE:** SI _____ NO _____
- **ÁREA GARAJE:** _____

Descripción Bien Inmueble

El bien inmueble cuenta con un área total de terreno de _____ M2 y área total construida de _____ M2, los cuales están ubicados en _____ planta(s). En dicha(s) planta(s) cuenta con _____

Descripción Sector

El bien inmueble se encuentra ubicado en _____.

El estrato que predomina en dicho sector es el _____

Es decir, se evidencia que es un sector que cuenta con _____

Acabados

Los acabados con los que cuenta el bien inmueble son de _____ calidad.

La entrada principal es _____.

Los muros interiores son _____ pintados SI _____ NO _____ de color _____.

El estado de la pintura es _____

El bien inmueble _____

Características de la Construcción

ANÁLISIS	RESULTADO
ESTRUCTURA	
FACHADA	
PISOS	
TECHOS	
COCINA	
BAÑO	
PUERTAS	
CLOSETS	
OTROS	

Características del Conjunto:

- **NÚMERO DE TORRES:** _____
- **NÚMERO DE APARTAMENTOS /CASAS:** _____
- **NÚMERO DE INTERIORES:** _____
- **UBICACIÓN INMUEBLE EN EL CONJUNTO:** _____

Dotación Comunal:

- **PISCINA:** SI _____ NO _____
- **GIMNASIO:** SI _____ NO _____
- **TURCO:** SI _____ NO _____
- **JACUZZI:** SI _____ NO _____
- **SENDERO PEATONAL:** SI _____ NO _____
- **OTROS:** _____

FOTOGRAFÍA DOTACIÓN COMUNAL

FOTOGRAFÍA DOTACIÓN COMUNAL

FOTOGRAFÍA DOTACIÓN COMUNAL

FOTOGRAFÍA DOTACIÓN COMUNAL

Características Jurídicas

Identificación:

- PROPIETARIO: _____
- MATRÍCULA INMOBILIARIA N: _____
- CÓDIGO DE PROPIETARIO N: _____
- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: _____
- PROPIEDAD HORIZONTAL: _____

Acuerdo _____ de _____, Municipio de _____

La normativa vigente que regula el uso del suelo en el municipio de _____,
es el Acuerdo N° _____ de _____ Para el predio en estudio ubicado en _____

**MAPA DEL INMUEBLE RESPECTO AL
MUNICIPIO**

**TABLA DE APROVECHAMIENTO DEL
SUELO EN EL MUNICIPIO PARA LA
UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

Descripción de la Información y Datos Examinados

Metodologías Valuatorias Empleadas

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Es la metodología valuatoria que determina el valor de un inmueble valiéndose de la información obtenida de las transacciones, ofertas y avalúos presentes en el mercado para predios equiparables. Para lo anterior, se debe realizar el respectivo ajuste en razón de forma de época, forma, topografía, estado de conservación, ubicación dentro del entorno, etc.

La determinación del valor comercial del inmueble en referencia se realizó siguiendo el método comparativo de valores homogéneos, de amplia utilización en el medio inmobiliario y se corrobora por los de la renta.

FACTOR DE COMERCIALIZACION

Tradicionalmente se ha calculado el avalúo de un bien inmueble como la suma de los valores del terreno y de la construcción, a través del método de reposición. La suma de estos dos componentes corresponde al costo físico del inmueble. Pero muchas veces, por este método no se llega al valor que el mercado está dispuesto a pagar (según el método comparativo o de mercado). Entonces es necesario incluir un tercer componente o “factor de comercialización” cuyo cálculo es como sigue:

$F.C = \text{valor de mercado} / \text{costo de reposición}$

Las principales condiciones que influyen en el factor de comercialización son:

- Características geoeconómicas de región donde ubica el inmueble.
- Condiciones de la economía y de los negocios.
- Condiciones de la oferta y la demanda del inmueble.
- Condiciones ambientales.
- Adecuación del inmueble al entorno.
- Localización específica en el barrio.
- Obsolescencia física o económica.
- Demanda por la zona.

- Servicios públicos.
- Estrato social y proceso de filtración.
- Influjo de la edad y el estado de conservación.
- Tamaño del inmueble.
- Posibilidad de remodelación o subdivisión.
- En muchas oportunidades ese F.C es 1 en muchos otros, es mayor o menor que la unidad.

MÉTODO DE LA RENTA:

Este método permite llegar al valor del bien inmueble a partir del análisis de la renta líquida que este produce. La razón radica en que existe una relación entre la renta y el valor del inmueble. Por lo anterior, es preciso obtener una tasa de renta promedio para la zona y uso específico que permite calcular cuánto podría valer el inmueble a partir de la renta.

ACLARACIÓN:

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo acá efectuado y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio conduce al “valor objetivo” del inmueble, en el “valor de negociación” intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposible de prever, tales como la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

Ejemplo: Memoria de Cálculo Método Comparativo o de Mercado:

ESTUDIO DE MERCADO NOMBRE DE BIEN			
	PRECIO DESDE	M2	VALOR M2
BIEN N° 1			
BIEN N° 2			
BIEN N° 3			
BIEN N° 4			
BIEN N° 5			

ITEM	VALOR
ESTUDIO DE MERCADO	
AREA	
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION	
INDICE DE OCUPACION	
MULTIPLICADOR DE COSTOS	
EDAD	
VIDA UTIL	
CALIFICACION FITO Y CORVINI	
ESTADO DE CONSERVACION	
EDAD EN % DE VIDA	
VALOR DE REPOSICION	
FACTOR DE COMERCIALIZACION	
VALOR ADOPTADO	
VALOR DE DEPRECIACION	
AREA DEL PARQUEADERO	
VALOR PARQUEADERO	

VALOR TOTAL	
--------------------	--

Ejemplo: Memoria de Cálculo Método de Renta

Método de la Renta

\$XXXXX

*Porcentaje Renta precio:0,X % (Canon Mensual \$ XXXXX)

Este valor se obtuvo con base en la renta del inmueble, tomando el indicador predominante del sector.

Desviación Estandar:**2 Desviación estándar: (S)**

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Resolución N° 620 de 2008 IGAC

Una vez aplicada la fórmula de la desviación estándar se concluye que el precio del avalúo se encuentra dentro del rango posible que es del 7.5%

Valor Total Avalúo:

Una vez hecho un análisis de los distintos métodos valuatorios se concluye que valor razonable del bien es de \$ _____

Justificación:

Con el fin de lograr llegar al valor del bien inmueble se realizaron inspecciones al sitio con el fin de verificar el estado en el que se encuentra el bien, su estructura, la conformación arquitectónica de este. Además, se miraron los precios promedio de bienes similares en oficinas inmobiliarias, páginas web especializadas en propiedad raíz, el banco de datos de la Lonja Inmobiliaria de Colombia, La revista Construdata Información de costos de Construcción suministrada por Camacol) y las transacciones de edificaciones en zonas homogéneas.

Todos estos datos recopilados fueron analizados a la luz del Método de Mercado tomando como base el precio promedio del mercado por metro cuadrado de inmuebles con similares características. Por último, se hizo uso del Método de Renta a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables

Fuentes Consultadas

- Revista Construdata
- Oficinas Inmobiliarias
- Páginas web especializadas en Propiedad Raíz
- Banco de Datos Lonja XXXXX
- Comparación Compra-venta Edificaciones Homogéneas
- Banco de datos Inmobiliaria XXXX

NOMBRE
Avaluador Profesional
Lonja XXXXXX
REG. XXXXXXXX

Claúsula de Prohibición y Declaración de Cumplimiento:

CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del evaluador, sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

El presente avalúo se realizó siguiendo las directrices de la Norma Técnica Sectorial 01 y por lo anterior se declara lo siguiente:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de un ejercicio de carácter educativo con el fin de culminar su certificación de Avalúos Urbanos por competencias Laborales con el SENA
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos de dicho informe
- El avalúo se llevó a cabo conforme al Código de Ética del Evaluador y las normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador cuenta con experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador realizó una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Hoja de Vida Avaluador:

Anexo Fotográfico:

Anexo Documental