

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO DEL 31 DE JULIO DEL 2023 – ESTADO 64 DEL 1 DE AGOSTO DEL 2023 AUTO QUE ADMITE LA DEMANDA

GERMAN ALBERTO GARCIA <gerjuridico1729@yahoo.com>

Jue 7/09/2023 3:35 PM

Para: Juzgado 61 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl61bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: GERMAN ALBERTO GARCIA <gerjuridico1729@yahoo.com>

 7 archivos adjuntos (2 MB)

PODER ESPECIAL PROCESO 2023 00296.pdf; RECURSO DE REPOSICION AUTO DEL 31 DE JULIO DEL 2023.pdf; Ley_1673_de_2013 LEY AVALUADOR.pdf; resolucion_620de2008 IGAC.pdf; Decreto_556_de_2014 DECRETO REGLAMENTARIO LEY AVALUADOR.pdf; Certificado abogado con direccion.pdf; tp abogado y cc DIGITAL.pdf;

**REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL
DIVISION MATERIAL No 1100140030 61 2023 00296 00**

**DEMANDANTE: JULIE LILIANA RAMIREZ
CHIRIVI**

DEMANDADO: ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN
SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO DEL 31 DE
JULIO DEL 2023 – ESTADO 64 DEL 1 DE AGOSTO DEL 2023
AUTO QUE ADMITE LA DEMANDA**

GERMAN ALBERTO GARCIA mayor de edad, vecino y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. **80.238.732** de Bogotá y titular de la tarjeta profesional No. **297.336** del **C.SJ.** en ejercicio del mandato judicial que me otorgó **ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ**, mayor de edad, identificado con **C.C.3.159.474.** domiciliado en la ciudad de Bogotá. En calidad de **DEMANDADO.**

Por medio del presente escrito, me permito formular recurso de reposición y en subsidio de apelación del auto del 31 de julio de 2023, Estado 64 del 1 de agosto del 2023 que da admisión de la demanda

Cordialmente,

GERMAN ALBERTO GARCIA

Abogado - Especialista en Filosofía del derecho y

Teoría Jurídica Univ. Libre

Perito Avaluador Especialista en Avalúos UDFJC

CEL. 3102847715



**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 153012

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **GERMAN ALBERTO GARCIA**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 80238732.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

| CALIDAD | NÚMERO TARJETA | FECHA EXPEDICIÓN | ESTADO |
|----------------|----------------|------------------|---------|
| Abogado | 297336 | 10/10/2017 | Vigente |

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

| DIRECCIÓN | DEPARTAMENTO | CIUDAD | TELEFONO | |
|-------------------|---------------------------|-------------|----------|----------------------|
| Oficina | CL 2B 12 A 47 ESTE | BOGOTA D.C. | BOGOTA | 2801413 - 3102847715 |
| Residencia | CL 2B 12 A 47 ESTE | BOGOTA D.C. | BOGOTA | 2801413 - 3102847715 |
| Correo | GERJURIDICO1729@YAHOO.COM | | | |

Se expide la presente certificación, a los **26** días del mes de **marzo** de **2021**.

*Consejo Superior
de la Judicatura*

MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.

2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.

3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



Decreto 556 de 2014

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 556 DE 2014

(Marzo 14)

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.

Que adicionalmente la Ley 1673 de 2013 tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los evaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.

Que una vez sancionada la Ley 1673 de 2013, se evidenciaron errores tipográficos, mecanográficos y de remisiones a los textos dentro de la misma disposición, los cuales fueron corregidos mediante Decreto 222 de 12 de febrero de 2014.

Que le corresponde al Gobierno Nacional reglamentar la Ley que rige el ejercicio de la actividad del evaluador.

DECRETA:

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 1°. *Objeto.* El presente decreto tiene por objeto reglamentar la Ley 1673 de 2013.

Artículo 2°. *Ámbito de aplicación.* El presente decreto se aplicará a quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.

Además, aplica a las Entidades de Autorregulación de la actividad de valuación que soliciten y obtengan su reconocimiento y autorización de operación para los efectos de la citada ley.

Parágrafo. No están comprendidas dentro del ámbito de aplicación del presente decreto las actividades que realizan los proveedores de precios para valoración en los términos establecidos en el Libro 16 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan. Tampoco lo están las "firmas especializadas" de que trata el Decreto 1730 de 2009, por medio del cual se reglamenta el artículo 81 de la Ley 1116 de 2006.

Artículo 3°. *Definiciones.* Para los efectos de este Decreto, se establecen las siguientes definiciones:

Afiliados o miembros: Son aquellas personas que en el ejercicio del derecho de asociación, son aceptados para que concurran y, de estar habilitados para ello, deliberen y voten en las decisiones del máximo órgano de dirección de una Entidad Reconocida de Autorregulación, de conformidad con los estatutos de la respectiva entidad. Además tendrán los derechos y obligaciones que determinen las normas internas de la entidad. Los evaluadores afiliados o miembros de una Entidad Reconocida de Autorregulación deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores, a más tardar al finalizar el plazo establecido en los artículos 6° y 23 de la Ley 1673 de 2013.

Entidad gremial: Corresponde a la entidad creada por evaluadores personas naturales para el desarrollo de sus intereses comunes, por gremios de evaluadores o por asociaciones de gremios de evaluadores. Una entidad gremial de las señaladas anteriormente, podrá contar con gremios de usuarios y asociaciones de gremios de usuarios de los servicios de valuación o con personas, gremios o asociaciones de gremios que pertenezcan al Sector Inmobiliario.

Inscritos: Son las personas naturales que realizan las actividades de valuación y que previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, han sido inscritos por la Entidad Reconocida de Autorregulación en el Registro Abierto de Avaluadores. La inscripción conlleva la obligación de autorregulación por parte de la Entidad Reconocida de Autorregulación ante la cual el evaluador se ha inscrito.

Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Es el protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.

Certificados de Aptitud Profesional: Los certificados de aptitud profesional de que trata el parágrafo 2° del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 para referirse a las certificaciones que expiden los programas de educación para el trabajo y el desarrollo humano al momento de su culminación, corresponden a los certificados de aptitud ocupacional que expiden las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano, legalmente reconocidas por autoridad competente, de conformidad con lo ordenado por el numeral 3.3 del Decreto 4904 de 2009.

CAPÍTULO II

De la actividad de valuación

Artículo 4°. *Actividades del evaluador contempladas en el literal i) del artículo 4° de la Ley 1673 de 2013.* De conformidad con lo señalado en el literal i) del artículo 4° de la Ley 1673 de 2013, a partir del 1° de febrero del año 2016, se considerarán actividades propias del evaluador la rendición de avalúos respecto de:

1. Activos operacionales y establecimientos de comercio.
2. Intangibles.
3. Intangibles especiales.

Artículo 5°. *Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores.* Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y en el presente decreto:

| | | |
|----|--|---|
| 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. |
| N° | CATEGORÍA | ALCANCES |
| 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, 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 | 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. 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. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. |
| 8 | MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES | Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. |
| 9 | OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES | Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico 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. |

Parágrafo. La Superintendencia de Industria y Comercio actualizará cuando sea necesario, la tabla contenida en este artículo.

Artículo 6°. *Certificados académicos.* La formación académica de los evaluadores de que trata el literal a) del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente y con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas y aprobadas.

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) tendrán en cuenta las certificaciones de asignaturas que allegue el interesado en ser inscrito como evaluador, expedidas por instituciones de educación superior y/o las instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano, debidamente reconocidas de acuerdo con las leyes vigentes.

Artículo 7°. *Régimen de transición.* Durante el régimen de transición previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, el alcance de los certificados de calidad de personas expedidos por entidades de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) y los de experiencia en la actividad de valuación, de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, deben coincidir entre sí y respecto de la tabla establecida en el artículo 5°.

Durante el régimen de transición de la ley, los alcances de la acreditación deberán ser iguales a los establecidos en la tabla señalada en el artículo 5°. Para ello, los organismos de certificación de personas de que trata el parágrafo 1° del artículo 6° de la ley, deberán cubrir los conocimientos establecidos en el literal a) del artículo 6°, como condición para la expedición del certificado. Quienes estén certificados por dichos organismos o quieran estarlo, deberán obtener su certificado una vez la entidad haya obtenido su acreditación en el alcance correspondiente ante el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC).

Para obtener el respectivo certificado, los evaluadores deberán cumplir con las exigencias que la acreditación le impone a la entidad de evaluación de la conformidad de acuerdo con la norma ISO 17024, así como con las que imponga el acuerdo de autorización que suscriban la Entidad Reconocida de Autorregulación y el organismo de certificación de personas.

La demostración del tiempo de experiencia mínima exigida en el parágrafo 1° del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, se acreditará mediante uno o más certificados expedidos por empleadores o contratantes en los cuales conste haber realizado uno o más avalúos, así como las fechas de inicio y de terminación de las actividades propias del evaluador.

Parágrafo 1°. Los documentos que demuestren experiencia deberán referirse a actividades realizadas con anterioridad a la presentación de los documentos ante la Entidad Reconocida de Autorregulación con la que desea adelantar su inscripción.

Parágrafo 2°. [Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 2046 de 2014](#), [Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 458 de 2015](#). Con posterioridad a la publicación del presente decreto y hasta el momento en que se autorice la operación de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación que desarrolle la función del Registro Abierto de Evaluadores, cuando en virtud de una norma sea solicitada la demostración de la calidad de evaluador mediante el registro en la lista que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio, tal calidad se acreditará con la inscripción ante dicha entidad.

Durante el mismo plazo, quien no se haya registrado en la Superintendencia de Industria y Comercio con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, demostrará la calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido

por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

En todo caso, el plazo de que trata este párrafo será de máximo seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente decreto.

Artículo 8°. *Disposiciones aplicables en materia de educación para el trabajo y el desarrollo humano.* Además de las disposiciones establecidas en el presente decreto, las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir certificaciones de aptitud ocupacional para evaluadores, deberán cumplir con las normas aplicables a este tipo de instituciones, en especial las establecidas en las Leyes 115 de 1994 y 1064 de 2006 y los Decretos 2020 de 2006 y 4904 de 2009 o las que las sustituyan o modifiquen.

Artículo 9°. *Requisitos para la expedición de las certificaciones de aptitud ocupacional.* Las instituciones oferentes de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir certificaciones de aptitud ocupacional para evaluadores, deberán cumplir con los requisitos de formación para una ocupación laboral y un número de horas mínimas de estudio y prácticas requeridas, no menor a setecientas (700) horas.

Artículo 10. *Inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos.* Los evaluadores se encuentran sujetos a las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos establecidos en el artículo 17 de la Ley 1673 de 2013 y de manera general a las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos establecidos en el inciso final del artículo 122 de la Constitución.

Los evaluadores a los que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1673 de 2013, estarán sujetos a lo establecido en la Ley 734 de 2002, así como en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Cuando el evaluador participe en contratos o licitaciones con el Estado, además de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1673 de 2013, le serán aplicables las inhabilidades establecidas en la Ley 80 de 1993 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 11. *Inscripción de personas habilitadas por ley anterior.* En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

Parágrafo. En todo caso, al final del periodo establecido en el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, deberán quedar bajo tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante inscripción al Registro Abierto de Evaluadores.

Artículo 12. *Funcionarios públicos evaluadores.* Los funcionarios públicos cuyas funciones desarrollen las actividades contempladas en el artículo 4° de la Ley 1673 de 2013 y que se hayan posesionado con anterioridad a la entrada en vigencia de la misma, están exentos de inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores y no serán sujetos del régimen de autorregulación contemplado en la ley, mientras ejerzan funciones públicas.

Las personas que hayan concursado en convocatoria pública para proveer cargos del Estado con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, se les aplicará lo dispuesto en este artículo, si se posesionan en el cargo para el cual concursaron.

CAPÍTULO III

Del Registro Abierto de Evaluadores

Artículo 13. *De la función del Registro Abierto de Evaluadores.* Una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) podrá optar por desarrollar las funciones básicas de la autorregulación o podrá, en adición a ellas, solicitar el reconocimiento de la función de Registro Abierto de Evaluadores (RAA), con las obligaciones y cargas que ello implica, de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

Parágrafo. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación que opten por no llevar el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), una vez se encuentre reconocida y autorizada para operar la Entidad Reconocida de Autorregulación que haya decidido llevarlo en los términos establecidos en los siguientes artículos.

Artículo 14. *Del Registro Abierto de Evaluadores.* La base de datos única en que se lleve el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), será operada por una persona jurídica creada o contratada por una Entidad Reconocida de Autorregulación que haya optado por llevar el Registro Abierto de Evaluadores.

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) serán las encargadas de alimentar la base de datos de que trata el presente artículo, remitiendo información de los evaluadores que pertenezcan a su Entidad.

La alimentación continua de la base de datos será asumida por la Entidad o Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que reporten a esta, en proporción con el número de evaluadores que cada una de ellas tenga inscritos.

La Superintendencia de Industria y Comercio instruirá al operador de la base de datos y a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), acerca de la forma en que deberá operar y alimentarse la base de datos, el contenido de los certificados, así como de los requisitos para su interconectividad para la transmisión de toda la información relacionada con los evaluadores inscritos de cada Entidad.

Parágrafo 1°. Una vez autorizada la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que haya creado o contratado a la persona que opera la base de datos de que trata este artículo, las siguientes Entidades Reconocidas de Autorregulación que se autoricen tendrán derecho a acceder al

órgano o comité de gestión y coordinación técnica entre el operador de la base de datos y las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Las decisiones en dicho órgano o comité se tomarán considerando la proporción de cada Entidad de acuerdo con el número de evaluadores que cada una de ellas tenga inscritos en la base de datos.

Parágrafo 2°. No será obligatoria la creación o contratación del operador de la base de datos, mientras exista una sola Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y esta lleve los registros de no más de dos mil (2.000) evaluadores inscritos.

Artículo 15. *Obtención de certificados.* Cualquier persona podrá obtener certificados de la información que obra en el Registro Abierto de Evaluadores y de lo contenido en su protocolo. Para ello deberá diligenciar los formatos y sufragar los valores establecidos para ello.

Parágrafo. La Superintendencia de Industria y Comercio, así como las demás entidades que cuenten con atribuciones legales para la elaboración de listas de evaluadores tendrán acceso como usuarios a la base de datos de evaluadores de que trata este decreto, sin que se les cobre por ello. No obstante, las entidades deberán contar con los equipos y programas informáticos que se requieran para interconectarse con la base de datos.

Las demás entidades públicas y privadas podrán celebrar acuerdos con el operador de la base de datos para obtener la información del Registro Abierto de Evaluadores (RAA); para ello se requerirá del consentimiento del órgano o comité de gestión de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 16. *De la Inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores.* Los evaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria.

La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus evaluadores al operador del Registro Abierto de Evaluadores (RAA).

Artículo 17. *Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Evaluadores.* Los evaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscrito, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.

En el certificado de que trata este artículo se anotarán también los registros voluntarios en materia de experiencia y vigencia de los certificados de calidad de personas expedidos por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

En materia disciplinaria, el certificado indicará exclusivamente las sanciones que se encuentren en firme contra el evaluador. En ningún caso se mantendrá el reporte negativo si la sanción es levantada o si el término de la misma ha vencido.

Artículo 18. *Cancelación de la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores.* La inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) podrá ser cancelada voluntariamente por su titular.

No podrá ser cancelada voluntariamente una inscripción por el evaluador inscrito cuando se encuentre en curso proceso disciplinario en su contra. Para lo anterior, la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá notificarle al evaluador inscrito de la existencia de investigación dentro de los noventa (90) días siguientes a la iniciación del proceso disciplinario. Vencido dicho plazo sin que el evaluador sea notificado, la Entidad Reconocida de Autorregulación dará curso a la solicitud de cancelación voluntaria.

Antes de cancelar una inscripción de manera voluntaria, la ERA que tutela disciplinariamente al Evaluador verificará ante el RAA la no existencia de procesos disciplinarios en su contra.

La inscripción será cancelada de oficio cuando la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que lo autorregula, le imponga la sanción de cancelación de la inscripción o cuando se expulse a un evaluador en los términos de los artículos 20 y 34 de la Ley 1673 de 2013.

Así mismo, se cancelará de oficio la inscripción cuando se tenga prueba del deceso del titular o de la declaratoria de incapacidad permanente que no le permita ejercer la actividad de evaluador.

CAPÍTULO IV

De la autorregulación de los evaluadores

Artículo 19. *De la autorregulación de la actividad de valuación por personas naturales.* La autorregulación de la actividad del evaluador no conlleva la delegación de funciones públicas pues se trata de un sistema complementario de naturaleza privada que contribuye con la prevención de los riesgos sociales a que se refiere el artículo 1° de la Ley 1673 de 2013.

Artículo 20. *De la obligación de autorregulación.* Por obligación de autorregulación se entiende el deber de un evaluador de sujetarse a la regulación, vigilancia y control disciplinario de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y por ende, quedar bajo su tutela disciplinaria y cumplir con las sanciones disciplinarias que se le impongan.

Artículo 21. *De las funciones básicas de autorregulación.* Son funciones básicas de la autorregulación el ejercicio conjunto de las funciones normativa, de supervisión y la disciplinaria.

Parágrafo 1°. La Superintendencia de Industria y Comercio señalará las condiciones mínimas para el ejercicio de las funciones propias de la autorregulación.

Parágrafo 2°. La Superintendencia de Industria y Comercio establecerá las condiciones para que una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) pueda ceñirse en su totalidad a las normas de autorregulación de otra entidad de autorregulación de la actividad del evaluador. En todo caso, la entidad solicitante deberá suscribir un acuerdo con aquella que sea propietaria de las normas de autorregulación.

Artículo 22. *Coordinación de las funciones de autorregulación entre Entidades Reconocidas de Autorregulación.* Para el ejercicio de las funciones de coordinación establecidas en el artículo 27 de la Ley 1673 de 2013, dos o más Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) podrán por iniciativa propia o a instancias de la Superintendencia de Industria y Comercio, establecer grupos de trabajo o una confederación de entidades de autorregulación para el desarrollo común de las funciones de autorregulación establecidas en el artículo 24 la misma ley.

Artículo 23. *Violación de la obligación de autorregulación.* De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1673 de 2013, se considera falta disciplinaria la violación de la obligación de autorregulación.

Artículo 24. *Cuota de mantenimiento a la entidad reconocida de autorregulación.* La obligación de autorregulación incluye la carga de contribuir al mantenimiento de la Entidad

Reconocida de Autorregulación (ERA) que lo tutela disciplinariamente, así como del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Los evaluadores inscritos deberán pagar una cuota anual de mantenimiento a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que pertenezca, y los servicios adicionales que esta les preste, en los términos que lo establezca su reglamento interno.

Para la obtención de certificados, corresponde al evaluador sufragar las tarifas señaladas por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) ante la cual se encuentra inscrito.

Parágrafo 1°. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) podrán brindar a los evaluadores miembros de la entidad, ciertos beneficios o descuentos que se deriven de su condición de miembro o afiliado, siempre y cuando ello no vulnere sus normas sobre distribución adecuada de cobros y tarifas.

Parágrafo 2°. La Superintendencia de Industria y Comercio vigilará el cumplimiento de la obligación de distribución adecuada de cobros por parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

Artículo 25. *Del traslado entre Entidades Reconocidas de Autorregulación.* La Superintendencia de Industria y Comercio determinará los términos, condiciones y plazos para que un evaluador pueda cambiar de Entidad Reconocida de Autorregulación.

No se permitirá el cambio de Entidad mientras se encuentre en curso investigación disciplinaria respecto del evaluador que solicita el cambio. Para lo anterior, el Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá notificarle al evaluador inscrito de la existencia de investigación dentro de los noventa (90) días siguientes a la iniciación del proceso disciplinario. Vencido dicho plazo sin que el evaluador sea notificado se procederá con el traslado solicitado.

La Superintendencia de Industria y Comercio podrá, de manera general, suspender la inscripción o el traslado de evaluadores a una Entidad Reconocida de Autorregulación, mientras dicha Entidad mantenga deficiencias que afecten las condiciones mínimas establecidas para el normal desarrollo de las funciones básicas de la autorregulación.

Artículo 26. *Notificación de sanciones a la Superintendencia de Industria y Comercio.* De conformidad con el artículo 34 de la Ley 1673 de 2013, las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) deberán informar a la Superintendencia de Industria y Comercio de la negación, suspensión o cancelación de una inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para que dicha entidad proceda a ejercer las funciones que fueren de su competencia en contra de las personas objeto de control disciplinario. Cuando del proceso disciplinario se deduzca que la actividad a ser investigada es competencia de otra entidad del Estado, se procederá a informar a dicha entidad y se enviará copia de lo informado a la Superintendencia de Industria y Comercio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 1673 de 2013, el evaluador podrá impugnar una sanción disciplinaria o las decisiones relativas a la inscripción únicamente ante la Entidad Reconocida de Autorregulación que lo tutela disciplinariamente, en los términos y condiciones señalados en los procedimientos establecidos por la misma Entidad.

En consecuencia, los procesos de impugnación de las decisiones finales de las Entidades Reconocidas de Autorregulación ante los jueces de la República solamente podrán proponerse contra la Entidad Reconocida de Autorregulación. Será improcedente la demanda, cuando se formule contra persona diferente.

CAPÍTULO V

Del reconocimiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA)

Artículo 27. *Del reconocimiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.* La Superintendencia de Industria y Comercio autorizará como Entidad Reconocida de Autorregulación para el desarrollo de las funciones establecidas en el artículo 24 de la ley, a las entidades gremiales de evaluadores, sin ánimo de lucro, que cumplan con los requisitos establecidos en la ley, de acuerdo con lo señalado en el presente decreto.

Se considerará información o publicidad engañosa cuando una entidad se anuncie, informe o dé a creer al público o los evaluadores que es una Entidad Reconocida de Autorregulación sin contar con la respectiva autorización de la Superintendencia de Industria y Comercio. En este caso, además de la multa, la Superintendencia impondrá la sanción de cierre temporal o definitivo del establecimiento y se emitirá orden perentoria de corrección de la información engañosa.

Artículo 28. *Requisitos para el reconocimiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.* Las Entidades Reconocidas de Autorregulación que soliciten ser reconocidas por la Superintendencia de Industria y Comercio, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser entidades gremiales sin ánimo de lucro.
2. Demostrar que cuenta con un número mínimo de evaluadores que hayan manifestado por escrito su interés en inscribirse o en ser miembros de la Entidad, en por lo menos 10 departamentos del país, con un número igual o superior a un evaluador por cada doscientos mil (200.000) habitantes o fracción del respectivo departamento o del distrito capital. En caso de que la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) tenga entre sus inscritos ciudadanos extranjeros, estos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1673 de 2013.
3. Tener un Reglamento Interno de funcionamiento que establezca, como mínimo:
 - a) Reglas para la adopción y difusión de las leyes y normas de autorregulación, con el fin de asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del evaluador.
 - b) Reglas para la verificación del cumplimiento de las leyes y normas de la actividad del evaluador, del Código de Ética del evaluador y de los reglamentos de autorregulación.
 - c) Procedimientos que garanticen la efectiva función disciplinaria y la imposición de sanciones a sus inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación. El procedimiento deberá garantizar el debido proceso y el derecho de defensa de los disciplinados en los términos del artículo 25 de la Ley 1673 de 2013. Las sanciones podrán consistir, inclusive de forma concurrente, en:
 - Amonestación escrita.
 - Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva.
 - Cancelación de la inscripción.
 - Expulsión de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y del Registro Abierto de Evaluadores (RAA); y
 - Multas.
 - d) Procedimientos para la inscripción, conservación y actualización de toda la información de sus inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA).
 - e) Procedimientos para que los inscritos puedan tener la calidad de miembros de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) y la forma en que ejercerán sus derechos, así como reglas que prevengan la discriminación entre estos.
 - f) Los órganos directivos de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) deberán establecerse de tal forma que aseguren una adecuada representación de sus miembros.
 - g) El Comité Disciplinario de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) deberá estar conformado por un número de personas no inferior a seis (6), y siempre se garantizará que por lo menos la mitad de ellas sean personas externas o independientes de la actividad valuadora, con las más altas calidades morales y éticas. En caso de empate en las decisiones disciplinarias serán las que adopten los miembros externos. En los procedimientos disciplinarios se podrán establecer salas de decisión, las cuales deberán observar lo establecido en este literal.
 - h) Reglas que garanticen la adecuada distribución de cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos.
 - i) Reglas que prevengan la manipulación de los avalúos y el fraude en el mercado por parte de sus inscritos.
 - j) Reglas que promuevan la coordinación y cooperación con los organismos encargados de regular la actividad valuadora del país.
 - k) Reglas que promuevan la libre competencia y que eliminen barreras de acceso al mercado nacional e internacional.
 - l) Reglas que le impidan a la entidad realizar avalúos corporativos o de otra índole.
 - m) Reglas para proteger a los consumidores, a los usuarios y, en general, el interés público, de la actividad del evaluador.

n) Reglas que eviten los acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y el propósito de las leyes y normas de la actividad del evaluador, del Código de Ética y del reglamento de autorregulación.

o) Procedimientos para atender las solicitudes de información de inscritos, miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de forma ágil, expedita y sin requisitos innecesarios.

p) Procedimientos idóneos y adecuados para garantizar que una persona que se encuentre suspendida o cancelada por otra Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), no sea aceptada o inscrita.

4. Tener revisor fiscal y contador público.

5. Demostrar que cuentan con las herramientas tecnológicas seguras y con una infraestructura adecuada para transmitir toda la información relacionada con sus inscritos al Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Parágrafo. En desarrollo de lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 24 de la Ley 1673 de 2013, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá solicitar a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) los ajustes pertinentes a los Reglamentos Internos de funcionamiento.

Artículo 29. *Condición de una Entidad Reconocida de Autorregulación para operar.* Una vez reconocida, la Entidad de Autorregulación no podrá operar hasta que reciba de la Superintendencia de Industria y Comercio autorización de operación.

Para ello, la Superintendencia de Industria y Comercio revisará:

1. El cumplimiento del requisito de intercomunicación con el operador de la base de datos del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), o

2. Copia del documento donde conste:

a) El acto de constitución o el acuerdo celebrado con el operador de la base de datos para que lleve el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

b) Para las Entidades que soliciten con posterioridad al establecimiento del operador de la base de datos, copia del documento de adhesión como miembro o contratante del operador de la base de datos.

Parágrafo. En el caso del parágrafo segundo del artículo 14 del presente decreto, la Superintendencia de Industria y Comercio revisará la operatividad de la base de datos correspondiente e interconexión con dicha entidad de control.

Artículo 30. *Procedimiento para el reconocimiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.* Para el reconocimiento y autorización de operación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 31. *Conformación del órgano de dirección de la Entidad Reconocida de Autorregulación.* Los miembros del órgano directivo de la Entidad Reconocida de Autorregulación será impar.

Artículo 32. *Representantes del Gobierno en las Entidades Reconocidas de Autorregulación.* El número de los miembros del órgano directivo de cada ERA no podrá ser inferior a tres (3). Una tercera parte de los miembros del órgano directivo será designada por el Gobierno Nacional.

Artículo 33. *Calidades de los Delegados del Gobierno.* El Gobierno podrá nombrar a profesionales y evaluadores, quienes harán parte del órgano de dirección de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y deberán reunir además las siguientes calidades:

1. Ser mayor de edad.

2. No ser funcionario público o contratista del Estado.

3. Tener experiencia profesional o haber estado vinculado a la actividad de valuación la cual se acreditará mediante certificaciones expedidas por sus contratantes o empleadores en las que conste que se ha desempeñado en la actividad, por lo menos durante quince (15) años, en cualquier tiempo.

4. Tener tarjeta profesional o estar inscrito como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.

5. No haber sido condenado por delitos dolosos.

6. No tener antecedentes disciplinarios como funcionario público en su profesión o como evaluador o del gremio del que forma o ha formado parte.

Artículo 34. *De los miembros del órgano disciplinario.* Los miembros del órgano disciplinario de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) serán nombrados de acuerdo con los procedimientos internos de la entidad, deben tener las siguientes calidades:

1. Ser mayor de edad.

2. Ser profesional en las áreas en que lo determine el reglamento interno de la entidad o ser evaluador inscrito.

3. Tener tarjeta profesional o estar inscrito como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.

4. No ser funcionario público o contratista del Estado.
5. Tener experiencia en materia de valuación, como evaluador o como usuario de los servicios de valuación de por lo menos diez (10) años.
6. No haber sido condenado por delitos dolosos.
7. No tener antecedentes disciplinarios en su profesión o como evaluador.

En el reglamento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) se establecerá el procedimiento de remoción del miembro del órgano disciplinario, que haya sido nombrado en violación del presente artículo.

Artículo 35. *Reportes consolidados.* Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá establecer frente a las entidades que vigila y controla de conformidad con la Ley 1673 de 2013, reportes consolidados y periódicos.

Artículo 36. *Suspensión y terminación del reconocimiento.* La orden de cierre temporal de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) conlleva la suspensión provisional del reconocimiento emitido por la Superintendencia de Industria y Comercio. La orden de cierre definitivo la terminación del reconocimiento.

El cese de actividades de la Entidad Reconocida de Autorregulación requiere la autorización de la Superintendencia de Industria y Comercio.

En caso de cierre o cese de actividades de una Entidad Reconocida de Autorregulación, la Superintendencia de Industria y Comercio ordenará el traslado de los evaluadores a otra u otras Entidades.

CAPÍTULO VI

Disposiciones finales

Artículo 37. *Atribuciones legales de la Superintendencia de Industria y Comercio.* El Superintendente de Industria y Comercio mediante acto administrativo determinará la dependencia o dependencias dentro de su entidad que se encargarán de adelantar las atribuciones que la ley le señala a dicha entidad.

Artículo 38. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 14 de marzo de 2014.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Comercio, Industria y Turismo,

SANTIAGO ROJAS ARROYO.

La Ministra de Educación Nacional,

MARÍA FERNANDA CAMPO SAAVEDRA.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 49092 de marzo 14 de 2014

Fecha y hora de creación: 2023-09-07 15:29:42



Ley 1673 de 2013

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

LEY 1673 DE 2013

(Julio 19)

Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014.

Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley tiene como objeto 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. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Artículo 2°. *Ámbito de Aplicación.* A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

TÍTULO II

DEFINICIONES

Artículo 3°. *Definiciones.* Para efectos de la presente ley se entenderán como:

- a) **Valuación:** Es 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;
- b) **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;
- c) **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;
- d) **Registro Abierto de Avaluadores:** 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;
- 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.

TÍTULO III

DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

Artículo 4°. *Desempeño de las Actividades del Avaluador.* El avaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

- a) La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios);
- b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros;
- c) En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros;
- d) El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;
- e) Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones;
- f) Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación;
- g) El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación

de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control;

h) Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades;

i) Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

Artículo 5°. *Registro Abierto de Avaluadores.* Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas “RAA” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 6°. *Inscripción y requisitos.* La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. 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, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

(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 Avaluador mantener actualizada esta información.

Parágrafo 1°. *Régimen de transición.* Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del evaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

Parágrafo 2°. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.

Artículo 7°. *Territorio.* El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 8°. *Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades.* Los evaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o 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.

Artículo 9°. *Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita.* Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

Artículo 10. *Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita.* La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

Adicionalmente, el evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

Parágrafo. El servidor público que en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes.

Artículo 11. *Denuncia del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita.* La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o que utilicen los servicios de evaluadores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.

Artículo 12. *De los evaluadores extranjeros.* Podrán inscribirse como evaluadores los extranjeros domiciliados en Colombia, cuando exista la obligación internacional para ello, de conformidad con los tratados suscritos por el Gobierno colombiano, en materia de comercio y/o prestación de servicios, y cumplan con los requisitos exigidos para los nacionales colombianos. El extranjero deberá convalidar los títulos académicos que pretenda utilizar para su inscripción.

Lo mismo aplicará a los evaluadores extranjeros en los estudios, que pretendan participar en cálculos, asesorías y demás trabajos relacionados con el ejercicio de la actividad de evaluador, en el sector público o privado.

Artículo 13. *Postulados éticos de la actividad de evaluador.* El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.

Parágrafo. El Código de Ética de la Actividad adoptado mediante la presente ley será el marco del comportamiento del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores y su violación será sancionada mediante el procedimiento establecido en el presente título, sin perjuicio de los códigos que desarrollen con base en la presente ley las Lonjas de Propiedad Raíz y las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 14. *Deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.* Son deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores los siguientes:

- a) Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales;
- b) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso;
- c) Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales;
- d) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad;
- e) Velar por el prestigio de esta actividad;
- f) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores;
- g) Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores sobre sus valuaciones y proyectos;
- h) Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

Artículo 15. *Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general.* Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:

- a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;
- b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;
- c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

Parágrafo. Los deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo

establecido en la legislación vigente en esa materia.

Artículo 16. *De los deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones.* Son deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones:

El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que haya actuado como asesor de la parte contratante en un concurso o licitación deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.

Parágrafo. Para efectos de los concursos, los evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores se ceñirán a lo preceptuado en la legislación vigente.

Artículo 17. *Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio.* 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 Registro Abierto de Avaluadores 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.

Artículo 18. *Faltas contra la ética del Avaluador.* Incurren en falta contra la ética del evaluador los evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley.

Artículo 19. *Definición de falta disciplinaria.* Se entiende como falta que promueva la acción disciplinaria y en consecuencia, la aplicación del procedimiento aquí establecido, toda violación a las prohibiciones y al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.

Artículo 20. *Sanciones aplicables.* La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá sancionar a los especialistas responsables de la comisión de faltas disciplinarias con:

- a) Amonestación escrita;
- b) Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva;
- c) Cancelación de la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores.

Artículo 21. *Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de*

avaluador. Para utilizar el título de avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de avaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Artículo 22. *Dictámenes periciales.* El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.

TÍTULO IV

DE LA AUTORREGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

Artículo 23. *Obligación de Autorregulación.* Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1°. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de avaluador que esté registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

Parágrafo 2°. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Avaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Artículo 24. *De la autorregulación en la actividad del avaluador.* Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:

Función normativa: Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del avaluador.

Función de supervisión: Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad del avaluador y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por esta ley en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Función disciplinaria: Consiste en la imposición de sanciones a sus miembros y a los avaluadores inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del avaluador y de los reglamentos de autorregulación.

Función de Registro Abierto de Avaluadores: Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el Registro Abierto de Avaluadores la información de las personas naturales avaluadoras, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo 1°. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los

términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas.

Parágrafo 2°. Las funciones aquí señaladas implican la obligación de interconexión de las bases de datos, de mantener y de compartir información con otras Entidades Reconocidas de Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley.

Parágrafo 3°. La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidos en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

Artículo 25. *Función Disciplinaria.* En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad del evaluador, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria.

Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias establecidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.

Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de su facultad sancionatoria en materia de protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. Igualmente, las pruebas recaudadas por la Superintendencia de Industria y Comercio podrán trasladarse a quien ejerza funciones disciplinarias, sin perjuicio del derecho de contradicción. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.

Parágrafo. Las normas actualmente prescritas para estos organismos también aplicarán para las entidades que surjan de las mencionadas fusiones y acuerdos.

Artículo 26. *Entidades Reconocidas de Autorregulación.* La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a una o más personas jurídicas sin ánimo de lucro, que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Sean entidades gremiales, sin ánimo de lucro;
- b) Cuenten entre sus miembros evaluadores personas naturales o asociaciones gremiales, en las cuales a su vez, sean miembros evaluadores personas naturales;
- c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.

Podrán existir Entidades Reconocidas de Autorregulación que tengan como único objeto las actividades de autorregulación establecidas y permitidas por esta ley para este tipo de entidades.

La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establece la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y

control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1°. Con el fin de garantizar la cobertura y sostenibilidad de los Organismos Autorizados de Autorregulación en todo el territorio nacional, el Gobierno podrá establecer zonas o regiones para el desarrollo exclusivo de su actividad.

Parágrafo 2°. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

Parágrafo 3°. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá suscribir acuerdos o memorandos de entendimiento con las Entidades Reconocidas de Autorregulación, con el objeto de coordinar esfuerzos en materia de autorregulación disciplinaria, de supervisión e investigación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 4°. El Gobierno Nacional reglamentará el funcionamiento y conformación del organismo de dirección de la Entidad Reconocida de Autorregulación. De ser necesario para garantizar la objetividad de las decisiones o por razones de buen gobierno podrá determinar que hasta una tercera parte de los miembros del órgano de dirección serán nombrados por el Gobierno Nacional. Para el ejercicio de esta potestad, deberá reglamentar la materia previamente señalando la calidad de las personas privadas a nombrar.

Artículo 27. *Requisitos.* La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación de valuación, cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Contar con el número mínimo de miembros evaluadores y asociaciones gremiales que determine el Gobierno Nacional;
- b) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas con ellos las leyes y normas de la actividad del evaluador y los reglamentos que la misma entidad expida;
- c) Contar con un mecanismo de ingreso de las personas jurídicas gremiales que tengan entre sus miembros evaluadores y personas naturales evaluadores para que sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación;
- d) Demostrar que sus reglamentos prevén mecanismos para que en los diferentes órganos de la Entidad Reconocida de Autorregulación se asegure una adecuada representación de sus miembros, sin perjuicio de que en el comité disciplinario se establezca una participación por lo menor paritaria de personas externas o independientes. En caso de empate, se decidirá por los miembros externos o independientes;
- e) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos;
- f) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad del evaluador y del interés público;
- g) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del evaluador;
- h) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del evaluador y sus propios reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán

tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal;

i) Tener Revisor Fiscal y Contador Público;

j) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el Registro Abierto de Avaluadores;

k) Contar con un procedimiento para atender las solicitudes de información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro Abierto de Avaluadores;

l) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno Nacional;

m) Contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo diez (10) departamentos;

n) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los evaluadores, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.

Artículo 28. *Medidas.* Las entidades reconocidas de autorregulación deberán asegurar los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la aceptación o de rechazo de sus miembros y de la provisión de sus servicios.

Parágrafo. En este contexto, los organismos de autorregulación no deberán imponer cargas innecesarias para el desarrollo de la competencia.

Artículo 29. *Prohibición.* Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación mantendrá, temporal o definitivamente como uno de sus miembros a una persona que se encuentre suspendida o cuya inscripción haya sido cancelada en cualquier Registro Abierto de Avaluadores.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que sean de propiedad, contraten o empleen personas naturales que se hayan inscrito a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetos a las sanciones de esta ley, aun cuando tales personas no sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.

Artículo 30. *Proceso Disciplinario.* Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso.

Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:

a) La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron;

b) La norma de la actividad del evaluador o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron;

c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.

Parágrafo. En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollen.

Artículo 31. *Admisión.* La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio.

La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los evaluadores estén registrados en dicho organismo.

Artículo 32. *Solicitudes de Inscripción.* La Entidad Reconocida de Autorregulación deberá negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad.

Artículo 33. *Motivación de las Decisiones.* En los casos en que se niegue la inscripción, la membresía o se niegue la prestación de un servicio a uno de los miembros, la Entidad Reconocida de Autorregulación deberá notificar a la persona o personas interesadas sobre las razones de esta decisión y darle la oportunidad para que presente sus explicaciones.

Artículo 34. *Negación o Cancelación de Inscripciones.* La Entidad Reconocida de Autorregulación negará, suspenderá o cancelará la inscripción de personas que hayan sido expulsadas de otros Organismos de Autorregulación o de un miembro que realice prácticas que pongan en riesgo los derechos o intereses de importancia de los consumidores o usuarios de los evaluadores, de otros agentes del mercado, al Estado o a la misma Entidad Reconocida de Autorregulación. En estos eventos se deberá informar previamente a la Superintendencia de Industria y Comercio.

TÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 35. *Día del evaluador.* Se establece como día del evaluador el 13 de diciembre, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.

Artículo 36. *Intervención del Estado en el Sector Inmobiliario.* El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Artículo 37. *Autoridades.* Corresponde al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la reglamentación de la presente ley, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador.

Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:

a) Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades

reconocidas del sector inmobiliario;

b) Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario;

c) Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8° y 9° de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.

Para el ejercicio de las funciones establecidas en la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará los procedimientos e impondrá las sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes.

Artículo 38. Las entidades a las que se refiere el artículo 26 podrán ejercer algunas o todas las funciones de autorregulación previstas en el artículo 25, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional. Las funciones del Registro Abierto de Avaluadores, no podrá ser ejercida con independencia de las otras tres funciones señaladas en el artículo 25.

Artículo 39. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el *Diario Oficial* y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República,

Roy Leonardo Barreras Montealegre.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Gregorio Eljach Pacheco.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Augusto Posada Sánchez.

El Secretario General la honorable Cámara de Representantes,

Jorge Humberto Mantilla Serrano.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 19 de julio de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Comercio, Industria y Turismo,

Sergio Diazgranados Guida.

La Ministra de Educación Nacional,

María Fernanda Campo Saavedra.

NOTA: Publicada en el Diario oficial 48856 de julio 19 de 2013

Fecha y hora de creación: 2023-09-07 15:28:47



JUEZ SESENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
DRA. GIGLIOLA MARÍA BUSTILLO GÓMEZ
Ciudad.

REF: PODER ESPECIAL PROCESO 1100140030 61 2023 00296 00
DEMANDANTE: JULIE LILIANA RAMIREZ CHIRVI
DEMANDADOS: ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ.

ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía, **3.159.474**, domiciliado en la ciudad de Bogotá. Con correo electrónico andresduqueo@hotmail.com con él envió vía e-mail del presente escrito, se da por manifestado que entrego **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **GERMAN ALBERTO GARCIA** mayor de edad, vecino y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. **80.238.732** de Bogotá y titular de la tarjeta profesional No. **297.336 del C.SJ.** y Correo Electrónico : gerjuridico1729@yahoo.com debidamente inscrito en el RUA para que en mi nombre y representación inicie, tramite y lleve hasta su culminación ante su despacho la contestación y defensa del proceso de la referencia.

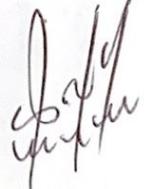
Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, conciliar, transar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir y presentar los recursos de ley contra los autos y providencias que dicten dentro del presente proceso y demás actos propios en procura de la defensa de mis intereses, de igual manera el presente poder se extiende a todas las acciones pertinentes y demás estipulados en el art 77 CGP.

Parágrafo Primero: La revocatoria del presente poder no surte efecto alguno sin él paz y salvo de mi apoderado.

Parágrafo Segundo: Se entiende cumplidos los requisitos del Decreto 806 del 2020, Declarado EXEQUIBLE mediante Sentencia de la Corte Constitucional C-420 de 2020 regulada por la ley LEY 2213 DE 2022. si este documento es enviado desde el correo del poderdante al apoderado, y se anexa la prueba del mismo.

Sírvase reconocer personería jurídica a mi apoderado en las condiciones dadas en el presente poder.

Atentamente,

| | |
|---|---|
|  Firma | Acepto  Firma |
| ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ C.C. No 3.159.474 . andresduqueo@hotmail.com | GERMAN ALBERTO GARCIA C.C. No. 80.238.732 de Bogotá y titular de la tarjeta profesional No. 297.336 gerjuridico1729@yahoo.com |

JUEZ SESENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
DRA. GIGLIOLA MARÍA BUSTILLO GÓMEZ
Ciudad.
E.S.D.
cmpl61bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISION
MATERIAL No 1100140030 61 2023 00296 00

DEMANDANTE: JULIE LILIANA RAMIREZ CHIRIVI
DEMANDADO: ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE
APELACION CONTRA EL AUTO DEL 31 DE JULIO DEL 2023
– ESTADO 64 DEL 1 DE AGOSTO DEL 2023 AUTO QUE
ADMITE LA DEMANDA

GERMAN ALBERTO GARCIA mayor de edad, vecino y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. **80.238.732** de Bogotá y titular de la tarjeta profesional No. **297.336 del C.SJ.** en ejercicio del mandato judicial que me otorgó **ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ**, mayor de edad, identificado con C.C.**3.159.474.** domiciliado en la ciudad de Bogotá. En calidad de DEMANDADO. Por medio del presente escrito, me permito formular recurso de reposición y en subsidio de apelación del auto del 31 de julio de 2023, Estado 64 del 1 de agosto del 2023 que da admisión de la demanda de la siguiente manera:

I. INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE NUMERAL 4. ARTICULO 100 C.G.P.:

PRIMERO: La demanda fue admitida con el objeto de realizar la división material del predio identificado con el folio de matrícula 50C-1376633 chip AAA0071MTZE código catastral 005650340401205001 ubicado en la ciudad de Bogotá en la Carrera 112F No 88-16 apartamento 501 interior 12 del conjunto residencial LOS TIBARES SECTOR 4 MANZANA 24 P.H. donde los propietarios son ANDRES LEANDRO DUQUE ORTIZ Y JULIE LILIANA RAMIREZ CHIRIVI. En comunidad como lo estableció la escritura pública No 4041 del 12 de junio del 2008 de la notaría 6 del círculo de Bogotá como consta en la anotación 6 del folio antes mencionado y debidamente registrado en la superintendencia de notariado y registro de la zona centro de la ciudad de Bogotá.

SEGUNDO: En escrito de la demanda anexa se evidencia que la propietaria JULIE LILIANA RAMIREZ CHIRIVI otorga poder al Dr. DEIBY JEAN PIERRE SIERRA ESPEJO quien se identifica con cedula de ciudadanía NÚMERO 1.032.420.604. y tarjeta profesional 305.172 poder en el cual manifiesta la propietaria JULIE LILIANA RAMIREZ CHIRIVI que su domicilio es la ciudad de Barcelona España, pero el poder se otorga digitalmente mediante la ley 2213 de 2022 mediante envió correo electrónico desde el correo yulieess102@gmail.com al correo jurisconsultores-1@outlook.com .

TERCERO: El poder otorgado por la demandante no cumple con los requisitos legales establecidos en el parágrafo segundo del artículo 251 del Código general del proceso debido que el poder que se emite es en territorio extranjero el cual debe cumplir con lo estipulado en dicho artículo que reza:

Artículo 251. Documentos en idioma extranjero y otorgados en el extranjero

...
*Los documentos públicos otorgados en país extranjero por funcionario de este o con su intervención, se aportarán **apostillados de conformidad con lo establecido en los tratados internacionales ratificados por Colombia.** En el evento de que el país extranjero no sea parte de dicho instrumento internacional, los mencionados documentos deberán presentarse debidamente autenticados por el cónsul o agente diplomático de la República de Colombia en dicho país, y en su defecto por el de una nación amiga. La firma del cónsul o agente diplomático se abonará por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, y si se trata de agentes consulares de un país amigo, se autenticará previamente por el funcionario competente del mismo y los de este por el cónsul colombiano.*

Los documentos que cumplan con los anteriores requisitos se entenderán otorgados conforme a la ley del respectivo país.

CUARTO: La ley 2213 del 2022 no deroga en ningún momento el artículo 251 del Código General del Proceso. Por ende, el poder conferido por la demandante no cumple con los requisitos legales y su representación es indebida como lo establece el numeral 4 del artículo 100 del Código general del Proceso y por ende hasta no cumplan con este requisito es obligación de la parte demandante **ratificarlo** so pena de no tenerse en cuenta y no poder ser representado.

QUINTO: Por tratarse de una demanda que debe interponerse por medio de apoderado judicial según la calidad y cuantía debe interponerse por apoderado judicial que se representa mediante mandato el cual es inexistente a la luz del artículo 251 del C.G.P. Por ende, el auto admisorio de la demanda emitido por el juez el 31 de julio del 2023 en el estado 64 se repone para que el juez competente exija la debida representación para la actuación y se encuentran viciadas las demás actuaciones de la demanda desde su radicación en adelante.

II. SOBRE LA INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES NUMERAL 5. ARTICULO 100 C.G.P.

SEXTO: La demanda Divisoria reglada en el artículo 406 del Código General del Proceso requiere que la parte demandante anexe la tradición del predio la tradición que comprenda un periodo de 10 años situación que no cumple el demandado debido que en certificado de tradición y libertad aportado en la demanda se evidencian que los últimos diez (10) años versan sobre las escrituras:

- Escritura 4041 del 12 de junio del 2008 de la notaría sexta del círculo de Bogotá, (aportada).
- Escritura 1673 del 2 de agosto del 2006 de la notaría 43 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.
- Escritura 1382 del 6 de julio del 2006 de la notaría 43 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.
- Escritura 555 del 23 de marzo del 2005 notaría 43 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.
- Escritura 220 del 3 de febrero del 2005 notaría 55 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.
- Escritura 7203 del 1 de diciembre del 2004 notaría 18 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.
- Escritura 3223 del 17 de noviembre del 2004 notaría 55 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.
- Escritura 1622 del 28 de febrero del 2003 notaría 13 del círculo de Bogotá **(NO APORTADA)**.

Artículo 406. Partes

Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

*La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también **certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.***

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

En este sentido frente a la tradición no se cumple el requisito formal establecido en el artículo 406 del Código General del Proceso y por ende la demanda no debió haberse admitido hasta no tanto se anexará la tradición o en su defecto manifestar la causal por lo cual no es posible aportar dicho requisito. Aplicando así el artículo 100 del código general del proceso en su Numeral 5.

SEPTIMO: El demandante en el proceso divisorio dando cumplimiento al artículo 406 del Código General del Proceso en su párrafo tercero estipula:

Artículo 406. Partes

...

*En todo caso el demandante deberá acompañar un **dictamen pericial** que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.*

- A. Este dictamen pericial debe cumplir con lo estipulado en el artículo 19 y 20 de la resolución 620 del 2008 INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI que anexo

a este recurso y de lo cual se observa que dicho dictamen no cumple con esta resolución y si bien es cierto que en el procedimiento establecido por los artículos 467 y subsiguientes del Código General del Proceso existe un término para objetar dicho avalúo y siendo la oportunidad de ley para reponer el auto admisorio de la demanda el Perito avaluador el señor GUSTAVO CAICEDO LOZANO identificado con cedula de ciudadanía número 5.881126 no aporta el RAA (Registro Abierto de Avaluadores) Documento idóneo establecido por La Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A., es una Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA. Mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, A.N.A. fue reconocida como entidad de autorregulación de avaluadores. Con dicha autorización, A.N.A. lo cual expone el incumplimiento establecido en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P.

- B. Por ineptitud de la demanda por falta de ellos requisitos formales porque este documento debe ser idóneo y contar con las calidades que la ley exige para dictar un dictamen pericial. Por eso cuando el determina su idoneidad como perito no se evidencia en haber participado en un proceso que se exponga superior al año de esta resolución 2018 donde la actividad de perito avaluador fue regulada perdiendo así calidad y capacidad de dictar dicho dictamen. Ley 1673 de 2013 reglamentada por el decreto nacional 556 de 2014.
- C. El avalúo se encuentra vencido debido que los mismos gozan de una validez de un año a partir de la expedición el mismo decreto 1420 de 1998 Art. 19, tiene fecha de expedición del 23 de julio de 2022 vencido el mismo el 22 de julio del 2023 dando por radicada la demanda el 27 de julio del 2023 estando viciado el mismo y donde el juez no debía tener en cuenta dicho dictamen por encontrarse vencido.
- D. En Folio de matrícula No 50c-1376633 del inmueble objeto de la demanda se evidencia en la anotación Numero 18 un gravamen de constitución de patrimonio de familia artículo 60 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 38 de la ley 3 de 1991. que en demanda se debía pedir su cancelación para que la medida de inscripción de la demanda opere y el demandante omitió establecerlo en los hechos de la demanda haciendo caer en error al juez debido que el bien goza de este gravamen y no es posible dividir el bien sin antes realizar el proceso de levantamiento de patrimonio de familia en favor suyo y de sus hijos menores supeditando este trámite a la división material del bien debido que no hacerlo estaría vulnerando el derecho a la protección familiar del bien. En escritura de adquisición realizada por las partes se estableció que ostentaban la calidad de solteros con unión marital de hecho y los mismos son padres de familia de JULIAN ANDRES DUQUE RAMIREZ. Quien se identifica con NIUP 1406556101 y la protección recae sobre ellos y sus hijos. Por lo tanto el trámite antes de dividir el bien es EL LEVANTAMIENTO DEL PATRIMONIO DE FAMILIA gravamen establecido mediante escritura publica 4041 del 12-06-2008.

III. NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS NUMERAL 9 y 10. ARTICULO 100 C.G.P.

El artículo 61 del Código General del Proceso establece que la demandante o el Juez deben vincular a todos aquellos interesados por naturaleza o disposición legal no sea posible decidir sin mérito de su comparecencia siendo estos sujetos reales de los derechos, para el caso en concreto EL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA identificada con Nit 860.003.020-1 quien ostenta la calidad de Acreedor Hipotecario con cuantía indeterminada Título que hace parte de este proceso en la escritura pública No 4041 del 12 de junio del 2008 dela notaria 6 del circulo de Bogotá. Que como acreedor principal tiene mejores calidades frente a su crédito el

demandado omitió incluirlo en la demanda y por lo tanto incurre en el numeral 9 y 10 del artículo 100 del C.G.P. esto es No comprender de la demanda todos los litisconsortes necesarios y citar aquellos que la ley disponga citar.

Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio

Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.

Artículo 100. Excepciones previas

Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

...

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.

IV. HABERSE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE NUMERAL 7 ARTICO 100 C.G.P.

Teniendo en cuenta el gravamen que ostenta el bien de PATRIMONIO DE FAMILIA el proceso debía denominarse LEVANTAMIENTO DE PATRIMONIO DE FAMILIA VIA JUDICIAL y no solamente demanda divisoria debido que este gravamen excluye al bien del comercio Por regla general los actos se deshacen de la misma forma en que se hacen, y en el caso del patrimonio de familia se hace mediante escritura pública, pero no siempre se puede hacer mediante escritura pública, sino que puede requerirse de una sentencia judicial como más adelante se explica.

El levantamiento del patrimonio de familia puede hacerse por quien lo constituyó, y el procedimiento se debe hacer de dos formas, una ante notario y otra ante un juez de familia.

Este es un requisito fundamental para poder iniciar el trámite Divisorio por lo tanto la misma no podía ser admitida hasta tanto el comunero, compañero permanente no realice el levantamiento de dicho gravamen como lo estipula la ley 70 de 1931 artículos 24 y subsiguientes encontrando así la excepción previa establecida en el numeral 7 del artículo 100 del C.G.P. Sumado a esto que no es competente el juez civil municipal para realizar dicho trámite debido que el competente es el juez de circuito de familia anuando así la excepción del numeral 1 del artículo 100 del C.G.P.

PETICION:

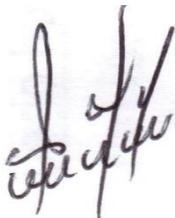
Por lo tanto, ruego a la señora Juez revisar el caso a la luz de lo manifestado, y obrar de conformidad, con el presente recurso de reposición y en subsidio de apelación y su alcance, han sido allegados dentro de los términos legales.

1. Por lo expuesto, solicito al juzgado revocar en su totalidad el auto, de fecha 31 de julio de 2023, del estado 64 del 1 de agosto del 2023 mediante el cual se Admitió la demanda, considerando lo manifestado en el presente recurso y las pruebas fehacientes que dan cuenta que fueron oportunamente remitidas a su despacho, como queda probado.
2. Revocar el auto y en su lugar rechazar la demanda y conceder el termino establecido en el artículo 110 del C.G.P. para subsanar la misma so pena de ser rechazada de plano.
3. Solicito de manera respetuosa al juez suspender los términos de traslado de la demanda hasta tanto no se evacue este recurso y por secretaria una vez se resuelva realice el traslado en términos para la contestación.
4. De no proceder el presente recurso de reposición conceder y tramitar de manera subsidiaria el recurso de apelación.
5. Suspéndase los términos de la contestación de la demanda del articulo 369 del C.G.P.

PRUEBAS:

1. Poder debidamente otorgado por el Demandado.
2. Resolución 620 del 2008 emitida por el IGAC
3. Todas las demás que hacen parte del proceso como anexos de la demanda.

De la Señora Jueza,



GERMAN ALBERTO GARCIA C.C. No.
80.238.732 de Bogotá titular de la tarjeta
profesional No. **297.336 del C.SJ**
Correo: gerjuridico1729@yahoo.com



RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

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.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

B O G O T Á D . C .



Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se



presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) 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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. 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.



2. 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.
3. 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 territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno 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.
5. 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.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. 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.



Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.



El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas



son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados



en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.



Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse



para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.



El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

| | |
|------|---|
| % AU | Porcentaje área útil. |
| Vtu | Valor del terreno urbanizado |
| g | Ganancia por la acción de urbanizar. |
| Cu | Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra) |

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:



1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18º.- **Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.** El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:



1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$\begin{aligned} V.T. &= (A.P.) * (V.U.P) \\ A.P. &= A.T.C. - A.C. \end{aligned}$$

En donde:

| | |
|---------|-----------------------------|
| V. T. | Valor Total de la propiedad |
| A.P. | Área Privada |
| A.T.C. | Área Total Construída |
| A.C. | Áreas Comunes |
| V.U. P. | Valor unitario Privado |



Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.-Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la



ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de



- Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.
 4. Si la estimación de dicho valor se hace a “posteriori” independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.



Artículo 22º.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.-Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.



CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:



1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.



Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 28º.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29º.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.



- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30º.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente,



deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31°.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Artículo 32°.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería



avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

CAPÍTULO VI DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Artículo 36°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.



CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37°.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (\bar{X})

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

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.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar



\bar{X} = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

\bar{X} = media aritmética

M_o = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y^* = a + b X$$



2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.

i = interés

n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación (“a posteriori”)

$$VC = \{A * (1+i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto



n = número de períodos
* = multiplicación.

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

| | |
|------------|---------------------------------------|
| Clase 1: | $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$ |
| Clase 1.5: | $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$ |
| Clase 2: | $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$ |
| Clase 2.5: | $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$ |
| Clase 3: | $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$ |
| Clase 3.5: | $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$ |
| Clase 4: | $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$ |
| Clase 4.5 | $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$ |



- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA 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 |



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

| | | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 23 | 14,14 | 14,17 | 16,31 | 21,09 | 29,68 | 42,85 | 59,30 | 78,71 | 100,00 |
| 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 |

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA 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 |
| 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 |



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

| | | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 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 |
| 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 |

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA 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 |
| 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 |



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

| | | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 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 |
| 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 |

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA 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 |
| 91 | 86,90 | 86,90 | 87,23 | 87,96 | 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 |



9.1. Depreciación Lineal

$$\begin{aligned}V_f &= P_a - D_t \\D_t &= D_a * A_u \\D_a &= \frac{(P_a - V_s)}{V_u}\end{aligned}$$

En donde:

D_a = depreciación anual
 P_a = precio actual
 V_s = valor de salvamento
 V_u = vida útil o técnica
 D_t = depreciación total
 A_u = años de uso
 V_f = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma



a = frente del predio que se avalúa (ms)
 s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
 f = fondo equivalente = s / a
 ar = frente del lote tipo de la zona
 Mi = fondo mínimo de la zona
 Ma = fondo máximo de la zona
 Vum = Valor unitario medio (\$/M2)
 Fp = influencia del fondo
 t = influencia del frente
 Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

$Vup = Vum \times Fp \times t$

CALCULO DE “Fp” – Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE “t” – influencia del frente:

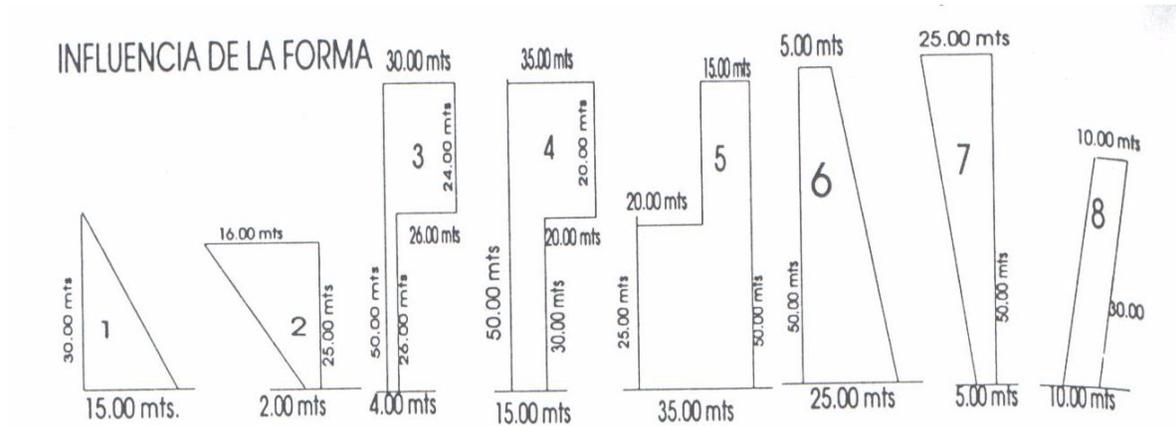
$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



Artículo 38º.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General

B O G O T Á D . C .

**REPUBLICA DE COLOMBIA**
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES: **GERMAN ALBERTO**
APELLIDOS: **GARCIA**

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
Martha Lucia Olano de Noguera
MARTHA LUCIA OLANO DE NOGUERA

UNIVERSIDAD: **INST. U. DE COLOMBIA**
FECHA DE GRADO: **29/09/2017**
CONSEJO SECCIONAL: **BOGOTA**

CEDULA: **80238732**
FECHA DE EXPEDICION: **10/10/2017**
TARJETA N°: **297336**

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**