

**FACULTAD DE DERECHO
PROGRAMA DE DERECHO
BOGOTÁ D.C.**

AÑO DE ELABORACIÓN: 2014

TÍTULO: DE LOS AVALÚOS INMOBILIARIOS EN COLOMBIA UN ESTUDIO SOBRE LA INCONGRUENCIA EN SUS ELEMENTOS ORIENTADORES Y LOS EFECTOS EN LA SEGURIDAD JURÍDICA

AUTOR: CASTRO PEÑUELA WALTER OSWALDO

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES): WILSON ALBEIRO MURILLO HERRERA

MODALIDAD:

PÁGINAS: 79 **TABLAS:** 0 **CUADROS:** 2 **FIGURAS:** 4 **ANEXOS:** 0

CONTENIDO:

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS
3. LOS AVALÚOS INMOBILIARIOS EN COLOMBIA
4. EL AVALÚO INMOBILIARIO EN EL ÁMBITO JURÍDICO
5. EL AVALÚO INMOBILIARIO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA
6. CONCLUSIONES
7. BIBLIOGRAFIA

PALABRAS CLAVES: Avalúo inmobiliario, evaluador, dictamen pericial, sector inmobiliario, valuación, derecho inmobiliario, bienes raíces, inmueble, precio de la tierra, principios inmobiliarios.

DESCRIPCIÓN: El escrito tiene como finalidad acercar al profesional del derecho al tema de los avalúos inmobiliarios desde una perspectiva jurídica, dando a conocer la normatividad que rige este tema, la aplicabilidad de avalúo en los diferentes procesos jurídicos y sus efectos en la seguridad jurídica.

METODOLOGÍA:

Para el desarrollo del escrito se partió de la problemática que se presenta en Colombia, con la incongruencia en el valor de los dictámenes inmobiliarios al momento de ser aportados en un trámite o proceso legal, pues se ha visto como sobre un mismo bien se pueden dar desproporcinadamente diferentes valores conforme al número de avalúos.

En primera medida se estudio la estructura normativa que constituye el avalúo inmobiliario y como ha venido desarrollandose hasta la actualidad, logrando así comprender los elementos técnicos y jurídicos que determinan el valor de la tierra.

Seguidamente se analizo el papel que cumple el dictamen dentro de los procesos jurídicos, trámites legales o administrativos, donde se tienen intreceses sobre un inmueble, destacando así la importancia del avalúo con relación a la determinación de derechos patrimoniales y el buen desarrollo de los principios legales procesales.

CONCLUSIONES:

Una vez estudiados, analizados y comprendidos los diferentes puntos desarrollados, se observa que el avalúo inmobiliario como medio de prueba es un elemento garantista de las decisiones que puede tomar un privado, un juez o la administración con respecto a un inmueble adjudicando o limitando derechos, pues cuando se habla de inmuebles y la relación que tienen con terceros (incluido el Estado) se involucran distintos derechos que afectan especialmente el aspecto patrimonial.

Aunque el común de la gente supone que lo más importante en el avalúo inmobiliario es el valor arrojado, este es solo uno de los elementos que comprende la actividad valuatoria pues se debe tener en cuenta las calidades del evaluador y los soportes de la investigación realizada para emitir finalmente el dictamen.

En resumen Calidad del evaluador, los soportes de la investigación y el valor arrojado del bien comprenden lo que es la actividad valuatoria y de presentarse error en alguno, el dictamen estaría viciado, situación que afecta a los interesados

porque pueden tomarse decisiones que resulten en un detrimento económico para alguna de ellos, por esta razón el dictamen debe realizarse en cumplimiento de las normas que lo regulan pues se puede dar una falta expectativa sobre el verdadero valor del bien afectando la seguridad jurídica de las actuaciones hechas o por realizar.

FUENTES:

ANTUÑANO ITURBIDE ANTONIO, El Avalúo de los Bienes Raíces, Noriega Editores, México D.F., 2011, 135 p.

BORRERO OCHOA OSCAR, Avalúos de Inmuebles y Garantías Tercera Edición, Bhandar Editores Ltda., Bogotá, 2008, 452 p.

CANOSA SUÁREZ ULISES, XXXIII Congreso Colombiano de derecho procesal – Dictamen Pericial. Consultado el 15 de julio de 2014. Disponible en Internet: [<https://letrujil.files.wordpress.com/2012/09/derechoprocesalfinal.pdf>]

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO, Congreso de la República, ley 57 de 1887.

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, Congreso de la República, ley 1564 de 2012

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA Gaceta Constitucional No.116 de 20 de julio de 1991

COLOMBIA. Congreso de La Republica. Ley 388 de 1997, Capitulo IX, artículos 73, 74 y 75, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones

COLOMBIA. Congreso De La Republica. Ley 510 de 1999 artículo 86, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades.

COLOMBIA, Congreso de la Republica, Ley 1673 de 2013, artículo 8.

COLOMBIA. Consejo De Estado. Concepto No. 806 del 22 de abril de 1996

COLOMBIA, Corte Constitucional, Sentencias C-222 de 1994 Magistrado ponente Jorge Arango Mejía y C-491 del 2.000 Magistrado ponente Alejandro Martínez Caballero, exposición de motivos.

COLOMBIA, Corte Constitucional. Sentencia C-1265-2000, exposición de motivos. Magistrado ponente: Fabio Morón Díaz.

COLOMBIA. Corte Constitucional, Sentencia T-502 de 2002, razón de la decisión. Magistrado ponente: Eduardo Montealegre Lynett
COLOMBIA, Corte Constitucional, Sentencia C- 124 del 2011, exposición de motivos. Magistrado ponente: Juan Carlos Henao Pérez.

COLOMBIA. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución 2555 de 1998, Artículo 6.

COLOMBIA. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución 620 de 2008, Artículo 1, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

COLOMBIA. Ministerio De Desarrollo Económico. Decreto 1420 de 1998, artículo 2, Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

COLOMBIA. Ministerio de Desarrollo Económico. Decreto 422 de 2000, artículo 1. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.

COLOMBIA. Presidencia de La Republica. Decreto 2150 de 1995, artículo 27. Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

COLOMBIA. Superintendencia De Industria y Comercio. Resolución 22639 de 2000, artículo 5, Por la cual se reglamentan los artículos 50 de la Ley 546 de 1999; 60 y 61 de la Ley 550 de 1999 y el Decreto 422 de 2000.

CRUZ TEJADA HORACIO y NAIZIR SISTAC JUAN CARLOS, El Código de Procedimiento Civil a la luz de la Constitución Política Jurisprudencia Constitucional Analizada y Comentada, Universidad Externado de Colombia, 2006, 410 p.

DÍAZ PALACIO JUAN DAVID, ABC – Guía de preguntas y respuestas para orientar al ciudadano en avalúos catastrales e impuesto predial. Consultado el 11 de junio de 2014. Disponible en Internet:

[<http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Hacienda/Secciones/Plantillas%20Gen%C3%A9ricas/Documentos/2013/PREGUNTAS%20Y%20RESPUESTAS%20ACTUALIZACION%20Y%20REFORMA%20ESTATUTO%20TRIBUTARIO%20actual.pdf>]

GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ JUAN DAVID, Seminario de actualización del Código General del Proceso- Auxiliares de la Justicia. Consultado el 25 de julio de 2014. Disponible en Internet:

[http://www.legis.com.co/informacion/colombia/aplegis/archivos/auxiliares_justicialegisjdg.pdf]

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, Normativas – Reseña Histórica. Consultado el 26 de mayo de 2014. Disponible en internet: [<http://www.igac.gov.co/>]

MENESES PACHECO CLAUDIO, Fuentes de prueba y medios de prueba en el proceso civil. Consultado el 1 de agosto de 2014. Disponible en Internet: [<http://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v14n2/art03.pdf>]

PARRA QUIJANO JAIRO, Manuel de Derecho Probatorio Décimo Octava Edición, Ediciones del Profesional Ltda., Bogotá, 2013.

PIOL PUPPIO ROBERTO, Normas técnicas en materia de avalúos. Consultado el 16 de julio de 2014. Disponible en Internet: [<http://www.rpiol.com/normas.htm>]

RAMÍREZ GOMEZ JOSÉ FERNANDO, La Prueba Documental Séptima Edición, Señal Editora, Medellín, 442 p.

SANTOFINIO GAMBOA JAIME ORLANDO, Derecho Urbanístico Legislación y Jurisprudencia Segunda Edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2009, 644 p.

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, Ordenamiento Territorial – Políticas – Normas. Consultado el 26 de julio de 2014. Disponible en Internet: [<http://www.sdp.gov.co/>]

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS, Lonja Inmobiliaria – Rincón de las normas. Consultado el 10 de julio de 2014, Disponible en Internet: [<http://www.scabogota.org/>]

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, Apuntaciones Conceptuales y Metodológicas Para La Elaboración de Avalúos De Bienes Inmuebles. Consultado el 28 de julio de 2014. Disponible en internet: [<http://www.geocities.ws/consultoriocatastral/documentos/apuntamet.pdf>]

LISTA DE ANEXOS: Ninguno