El Avalúo Comercial como Instrumento para Eliminar la Lesión Enorme en la Compraventa de Bienes Inmuebles urbanos entre Particulares

Henry Alfredo Cruz Rincón y Catalina Santamaría Rodríguez

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Henry Alfredo Cruz Rincón y Catalina Santamaría Rodríguez, Facultad de Ingeniería,

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Este proyecto ha sido financiado por los estudiantes y CLÉ – CS INMOBILIARIA

Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Carrera 7 No. 40B - 53

Contacto: avaluos@udistrital.edu.co

EL AVALÚO COMERCIAL COMO INSTRUMENTO PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES URBANOS ENTRE PARTICULARES

RESUMEN: La lesión enorme se desnaturaliza y pierde su razón de ser en la realidad jurídica colombiana si se establece el avalúo comercial como requisito esencial para el perfeccionamiento de la compraventa de bienes inmuebles urbanos entre particulares en la legislación colombiana. Es el avalúo comercial un instrumento de relevancia ilimitada en las transacciones de los bienes inmuebles y actualmente no está siendo optimizado dentro de la administración del patrimonio de las personas, en el desarrollo del mercado inmobiliario y la descongestión del sistema judicial, teniendo en cuenta que hoy por hoy, aún existen sujetos de derecho que se encuentran inmersos en litigios de índole judicial a causa de las imprecisiones técnicas al pactar o determinar el precio de un bien inmueble, concluyendo con su capacidad de integrar prontamente la institucionalidad catastral y registral.

PALABRAS CLAVE: Lesión enorme, avalúo comercial, compraventa, valor, precio, bien inmueble, mercado inmobiliario, instrumento, procesos judiciales.

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

THE COMMERCIAL VALUATION AS AN INSTRUMENT TO ELIMINATE THE LESION BEYOND MOIETY IN THE SALE OF URBAN REAL ESTATE BETWEEN PARTICULARS

ABSTRACT: The lesion beyond moiety is denaturalized and loses its *raison d'etre* in the Colombian legal reality if the commercial valuation is established as an essential requirement for the formalization of the sale contract of urban real estate between individuals in Colombian legislation. The commercial valuation is an instrument of unlimited relevance in real estate transactions and that is currently not being optimized inside of the administration of the people´s assets, in the development of the real estate market and into the decongestion of the judicial system, taking into account that today, there are still individuals who are involved in court trials because of the technical imprecisions that occurs in the determining of real estate's price, concluding, that the commercial valuation has a great capacity to quickly integrate the cadastral and registry institutions.

KEYWORDS: Lesion beyond moiety, commercial valuation, purchase, value, price, real estate, real estate market, instrument, court trials.

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, existe un reiterado conflicto entre las partes del negocio jurídico denominado compraventa, en lo referente a la cuantificación del valor del bien inmueble a transar, teniendo en cuenta la necesidad, inexperiencia, falta de información y las múltiples imprecisiones en que incurren las mencionadas partes al intentar alcanzar el mayor provecho dentro de la negociación respectiva, lo que genera correlativamente una convergencia de problemáticas jurídicas que han encontrado como única solución la materialización de procesos judiciales, que, como es conocido, requieren de una cantidad de tiempo desmesurada para su terminación y exigen de las partes intervinientes, importantes inversiones, tanto económicas como emocionales, para poder alcanzar el tan anhelado equilibrio requerido entre las primeras dentro de todo contrato bilateral de esta categoría.

Es menester comprender que, el ordenamiento jurídico colombiano contempla, de una parte, la demanda de rescisión por lesión enorme (para lograr la terminación del contrato), y de otra parte, el derecho de opción del contratante demandado de continuar con el mismo, es decir, el poder que tiene dentro del proceso la parte que incurrió en la conducta lesiva para impedir la abolición de la relación contractual al completar el justo precio o devolver la diferencia respectivamente, de conformidad con la situación fáctica objeto de acción, esto, cuando en la época de la celebración de un contrato de compraventa sobre bien inmueble exista desproporción y/o desequilibrio económico en las prestaciones de las partes contratantes, específicamente, entre el precio convenido y el valor comercial del bien inmueble a la fecha de la celebración del mencionado contrato, por pagar una cantidad menor o recibir una cantidad mayor en relación al justo precio.

Cabe resaltar que, la acción rescisoria preliminarmente señalada, no se puede ejercer cuando la cosa (el bien inmueble) se ha perdido o destruido estando en la esfera de poder del comprador, lo que significa que este ejerciendo su dominio de manera libre y espontánea.

Se puede afirmar entonces, que la parte contratante lesionada está sometida constantemente al arbitrio, no sólo del juez sino de su contraparte, lo que hace que la protección patrimonial que busca esta figura al lesionado sea bastante limitada, y, en consecuencia, sea inevitable la generación de complejos perjuicios, como lo es la pérdida adquisitiva del dinero inherente a los fenómenos económicos -como la inflación-, la especulación y demás acciones del hombre o incluso la naturaleza que puedan afectar negativamente el patrimonio.

De lo expuesto anteriormente surge el siguiente interrogante: ¿hay lugar a la acción de lesión enorme en la compraventa de bienes inmuebles urbanos entre particulares, cuando las partes conocen de manera anticipada el avalúo comercial, entendido este como el justo precio?

Antecedentes:

En materia de avalúos como requisito para llevar a cabo la compraventa de bienes inmuebles, en el ordenamiento jurídico colombiano encontramos:

Por una parte, el Decreto 734 de 2012, derogado por el Decreto Nacional 1510 de 2013, que contemplaba en su título III, modalidades de selección, capítulo IV Contratación Directa, Sección II De las causales de Contratación Directa, Subsección VI Del arrendamiento y la adquisición de inmuebles, artículo 3.4.2.6.1, por una lado, el avalúo comercial como base de la negociación para la adquisición de bienes inmuebles a través de negociación directa por las entidades estatales, el cual podía ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encontrara registrada en el

Registro Nacional de Avaluadores, hoy Registro Abierto de Avaluadores según la Ley 1673 de 2013, y en el capítulo VII, Sección III Determinación del avalúo y del precio mínimo de venta de los bienes inmuebles, artículo 3.7.3.1, por otro lado, el avalúo comercial como base para establecer el precio mínimo de venta del bien inmueble.

Por otra parte, el Decreto Nacional 1510 de 2013, en su título I, modalidades de selección, capítulo IV Contratación Directa, artículo 82 Adquisición de bienes inmuebles, señala que para la adquisición de bienes inmuebles por parte de entidades estatales, mediante contratación directa, se debe avaluar con una institución especializada los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal, así mismo, en su título II, Enajenación de bienes del Estado, capítulo I Disposiciones generales, artículo 92, consagra el avalúo comercial del bien inmueble del Estado para la enajenación, con el fin de establecer su precio mínimo de venta, el cual puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio, hoy Registro Abierto de Avaluadores según la Ley 1673 de 2013.

Compraventa de bien inmueble:

La compraventa de bien inmueble, dentro de la concepción normativa, es un contrato en el cual hay un vendedor que se obliga a transferir el dominio o propiedad del bien inmueble vendido, y un comprador que se obliga a pagar en dinero el precio acordado.

La tradición del bien inmueble según el artículo 756 del Código Civil, se efectuará mediante la inscripción de la escritura pública de compraventa, donde las partes expresan su voluntad contractual sobre la cosa y el precio, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Elementos esenciales:

De la lectura de la teoría contractual y la legislación que rige la compraventa, se puede extraer que existen dos elementos esenciales para que ocurra su existencia, estos son: el precio y la cosa, se dice que son esenciales pues no nace a la vida jurídica este contrato sin la concurrencia de estos elementos.

Fuente: https://pixabay.com/en/money-home-coin-investment-2724245/

De acuerdo al artículo 905 del Código de Comercio, el precio debe pagarse en dinero, el cual podrá ser representado dentro del negocio jurídico de la compraventa tanto en títulos valores de contenido crediticio como en créditos comunes.

Lesión enorme:

De conformidad a la Sentencia C-491/00, la lesión enorme en la compraventa, proviene del derecho romano y ocurría principalmente en la compraventa de bienes inmuebles, protegiendo inicialmente a quien fungía como vendedor de la propiedad, ya que era quien se suponía sufría mayor lesión en el mencionado negocio jurídico al vender sus tierras en menos de la mitad del justo precio.

Ahora bien, para conocer la definición de la lesión enorme, es menester remitirnos a lo explicado por la Corte Constitucional en la sentencia antes citada, a saber, la lesión enorme consiste en “una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio “justo” (...), que perjudica a alguna de las partes, y permite entonces que ésta solicite la rescisión del contrato” (Corte Constitucional, 2000, p.10).

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

En la actualidad, Colombia adopta la figura de la lesión enorme a través de su Código Civil, específicamente, en su artículo 1947, en donde conceptúa que:

> El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato (Código Civil, 2000).

De lo anterior, se desprenden varios elementos importantes para entender cómo el establecimiento del avalúo comercial evitaría los procesos de esta índole, teniendo en cuenta que, si las partes de la compraventa conocen el precio justo para transar, no incurrirán en esta causal de terminación del contrato.

Elementos de la lesión enorme:

El primer elemento que encontramos para que pueda ocurrir el fenómeno jurídico de la lesión enorme, es que deben existir dos partes, el vendedor y el comprador de un bien inmueble.

El segundo elemento, recae sobre dos actos jurídicos, el de recibir y pagar, en el primer caso, cuando el vendedor recibe un precio inferior a la mitad del precio justo que posee el bien inmueble, y, en el segundo caso, cuando el comprador paga por el bien inmueble más del doble de su justo precio, así explica:

> La finca “La Esmeralda” tiene un valor comercial (justo precio) en el momento del contrato, de 100 millones. El vendedor la vende en 49 millones. Sufre lesión enorme. O, el comprador paga por el inmueble 201 millones. Hay lesión enorme para este contratante (Alberto Tamayo, 2004, p.108).

El tercer elemento, es el más importante, es el denominado justo precio, el cual puede definirse como el precio que cumple con el principio de equidad, en donde las partes obtienen lo que deben recibir a cambio de su respectiva contraprestación, es decir, que el vendedor recibe un precio que se adecúa a las características físicas, jurídicas, y económicas de su bien inmueble, y el comprador, al conocer dichas características paga un precio que determina su satisfacción de necesidades con el bien inmueble adquirido; así, puede conceptuarse que, el justo precio, es aquél donde el vendedor y el comprador encuentran un punto de equilibrio, donde la transacción es equivalente y ninguno pierde nada, por lo tanto, existe un verdadero intercambio de bienes sin que se cause perjuicio por una disminución en el patrimonio de cada quien.

Así mismo, tenemos el cuarto elemento, el cual consiste en el tiempo o vigencia del justo precio, este componente simplemente desea esclarecer que el precio a pagar y el bien inmueble a recibir serán los que se encuentren vigentes al momento de efectuar la transacción.

Es entonces la lesión enorme un medio para proteger el patrimonio de quienes intervienen en el negocio jurídico de la compraventa, con el fin de que en la transacción, sea cual sea el hecho generador, no incurra en pérdidas la parte que de buena fe actúo para lograr el objetivo de la compraventa, es decir, la transferencia del derecho de dominio de un bien inmueble a cambio de una cantidad monetaria previamente especificada, entendiendo que cualquiera de las partes tendrá esta acción para reivindicar sus derechos vulnerados, teniendo en cuenta que no haya perdido vigencia la acción respectiva, a saber, que no haya caducado.

Tesis subjetiva y objetiva que la fundamentan:

Ahora bien, en Colombia se han asumido teorías para tratar de explicar no sólo la naturaleza de la lesión enorme, sino su origen y finalidad, así como el sujeto del derecho que debe proteger

primigeniamente. Aunque bien han coincidido tanto la doctrina como la práctica que es el adquirente del bien inmueble quien menos tendría la posibilidad de sufrir la lesión toda vez que es quien accede a una propiedad socialmente aceptada como “inversión segura”, lo interesante es que al estar manipulado el precio podría ser incierta la rentabilidad que dicha propiedad pueda brindarle al inversor, pues probablemente en una futura reventa no lograría recuperar el dinero puesto en tal bien inmueble, resultando lesionado.

Es por lo previo, que la Corte Suprema de Justicia ha fallado acogiéndose a la denominada teoría subjetiva de la lesión, que dependía -como su nombre lo indica- de quién fuera el afectado, privilegiando en ocasiones al comprador.

Proceso tras proceso judicial fue permitiendo hacer notorio el hecho de que no podría existir en la praxis tal teoría únicamente, así como tampoco la mixta -que combinaba la citada teoría con la objetiva- siendo esta última la aceptada doctrinaria y jurisprudencialmente, por ser más pertinente y legalmente ajustada a la realidad. Como fundamento de lo anterior, tenemos que la Sentencia C-491 de 2000 de la Corte Constitucional (2000) establece “El problema de la lesión se reduce a una cuestión de cifras, a una confrontación del valor recibido o dado con el precio justo” (p.11).

Se descubre entonces, que la teoría objetiva, se basa en la lesión enorme surgida por la incongruencia entre el valor entregado o recibido y su correspondiente relación con el denominado justo precio que debió existir respectivamente, entendiendo este concepto como el valor objetivo, libre de vicios, sustancial e intrínseco que posee la cosa, el bien inmueble en nuestro caso, valor que en la cotidianidad se legitima al concordar con lo previsto en el mercado para este.

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Acción rescisoria:

Fuente: https://pixabay.com/en/lady-justice-legal-law-justice-2388500/

El precepto legal que rige la materia que aquí se trata, ha establecido como medio de protección la acción rescisoria por lesión enorme.

La rescisión no es nada más que la terminación del contrato con justa causa y tiene razón de ser cuando se ha causado un daño a una de las partes de la compraventa al comprobarse que no ha recepcionado el justo valor por la transacción que ha perfeccionado con la otra parte del contrato, pero, no debe dársele la connotación estricta de que cuando surja la lesión enorme la medida más acertada será la terminación de la relación contractual, toda vez, que puede interesarle a una o ambas partes continuar con el contrato, haciendo lo necesario para que esto suceda, que no será nada más que completar el valor para que este sea justo y deje de existir la desproporción que originó la afectación.

De aquí se desprende que, al momento del fallo del proceso que contiene la acción de lesión enorme, el juez de instancia podrá declararla si así se encuentra probada por la parte afectada.

Ante la declaración de rescisión del contrato surgirán dos potestades para los involucrados en el proceso, las cuales, de conformidad a lo expresado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, en Sentencia de junio 13 de 2002, expediente 6303, consistirán en que:

> El contratante contra quien se pronuncia la rescisión, puede, a su arbitrio, consentir en ella, o, tratándose del comprador, completar el justo precio con deducción de una décima parte, y del vendedor, restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte (Corte Suprema de Justicia, 2002).

De esta forma, el contratante lesionado queda sujeto a la decisión de la parte contra quien se pronuncia la rescisión, pues como se expuso anteriormente, será esta última quien decida si rescinde el contrato o completa el justo precio para evitar su terminación, lo cual resulta ilógico, en el sentido que, a pesar de causar un perjuicio a la otra parte, se le concede la potestad de terminar o continuar con el contrato, sin consultar los intereses del contratante perjudicado, quien debería ser quien decide si continua con el negocio jurídico o lo rescinde.

Término de la acción:

Se debe señalar que el término legal para interponer la acción de lesión enorme (rescisoria en materia contractual) es de cuatro (4) años, los cuales se empezarán a contar a partir del perfeccionamiento del contrato de compraventa del bien inmueble en concreto.

Condición para que la venta sea rescindible por lesión enorme:

Hay que tener en cuenta que para que la cosa (bien inmueble) sea rescindible por lesión enorme no debe haberse perdido o enajenado, es decir, en Colombia no se puede hacer efectiva la acción de lesión enorme cuando el comprador haya enajenado el bien inmueble, pues la lesión no afecta a los terceros poseedores de la cosa vendida a cuyo favor se haya constituido un derecho real.

Condición que beneficia a terceros, pero desconoce abiertamente el perjuicio causado, en la situación fáctica en comento, al vendedor, al negarle el ejercicio de la acción rescisoria para terminar el contrato de compraventa con ocasión a la misma.

No obstante, si el inicial comprador, vende por más valor el bien inmueble objeto de contrato de compraventa, el lesionado puede reclamar algo, como ocurre en el ejemplo expuesto:

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Juan vendió su finca “La Esmeralda” a Pedro en 49 millones, cuando su justo valor es de 100 millones. Enseguida Pedro vende la finca a Carlos. Juan contratante lesionado, carece de la acción rescisoria. Si Pedro vendió la finca a Carlos en 110 millones, Juan, primer vendedor, podrá reclamar el exceso, pero sólo hasta concurrencia del segundo valor de la cosa, con deducción de una décima parte. O sea, Juan puede reclamar los 51 millones que faltaron para completar el justo precio de la finca, con deducción de una décima parte de esa suma” (Alberto Tamayo, 2004, p. 119).

Evento que tiene poca operancia en la realidad colombiana, pues es un hecho notorio que el otorgamiento de la escritura pública es por un precio inferior al realmente acordado, esto ocurre cuando fijan como precio el valor del avalúo catastral o autoavalúo declarado para los fines del impuesto predial unificado, pues de acuerdo al artículo 57, de la Ley 863 de 2003 los bienes raíces no podrán enajenarse por un valor inferior a su costo fiscal, es decir, al avalúo catastral o autoavalúo. En ese sentido, no es factible que el vendedor lesionado, como ocurre en el ejemplo citado anteriormente, pueda reclamar.

Avalúo comercial:

El avalúo es el dictamen que expone la valuación, entendida esta como la actividad para determinar el valor de un bien. Dicho valor puede ser de mercado o de no mercado.

Valor de mercado:

Según las Normas Técnicas Sectoriales de Valuación es: “La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en

la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”

Cuando el encargo valuatorio tiene por objeto un valor de mercado, la cuantía que se estime en dicho avalúo implica el mejor precio que el vendedor pueda recibir y que el comprador pueda dar, lo cual excluye el desequilibrio de las prestaciones que surgen del contrato de compraventa, específicamente, la que atañe a pagar el precio por el bien inmueble objeto de contrato, que al definirse en el marco del avalúo comercial, ha de ser razonable y equitativo, es decir, sin que ninguna de las partes pueda sufrir perjuicio o lesión alguna por el precio pagado o recibido, según sea el caso.

Dicho avalúo según establece la Ley del Avaluador podrá realizarlo únicamente quien esté inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Idoneidad del avaluador

La Ley del Avaluador crea el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) como una base de datos de avaluadores competentes para desarrollar la actividad valuatoria, motivo por el cual se parte del presupuesto que el avaluador inscrito posee la preparación y el conocimiento de los diferentes métodos aplicables a los tipos de bienes que avalúa, en este caso, de bienes inmuebles urbanos, lo que conlleva a que el resultado de valor que define en el ejercicio de su actividad, este dentro del mercado y de conformidad con la ley valuatoria.

Responsabilidad del avaluador

Los avaluadores poseen importantes y diversas responsabilidades por disposición legal, desde la civil hasta la penal, toda vez que poseen una labor que impacta los pilares de la economía

nacional, pues es el sector inmobiliario, uno de los que más influye en las variaciones del PIB, que como es conocido, sirve como valor ante la medición del crecimiento y desarrollo del país, es así que, la Ley 1673 de 2013 desde su artículo 1, deja manifiesto que el avaluador responderá tanto por acción como por omisión en su trabajo, enmarcado claro está, dentro del encargo valuatorio respectivo.

Ahora bien, cuando el avaluador incurra en hechos que generen daños a los intervinientes del avalúo que realiza, deberá no solamente responder por lo expuesto en la Ley 1673 de 2013, así como en su Decreto Reglamentario 556 de 2014, sino que también tendrá que allanarse a lo que las demás áreas del derecho reclamen como resarcimiento y/o castigo para solventar los perjuicios que causase su falta de idoneidad, ética y laboriosidad.

Es menester reiterar, que todo ciudadano debe respetar el orden jurídico que rige la nación, es decir, las normas que regulan las conductas, por lo que el avaluador no solamente tiene la obligación de estar al cuidado de la legislación que le respecta sino también el temario técnico que instituye y construye su profesión, por lo que no se debería llamar a la acción rescisoria por lesión enorme con base a un valor inadecuado o incoherente que haya sido informado por un avalúo, pues esto podría ser investigado, ajusticiado y resuelto en jurisdicciones más competentes y con un rigor más efectivo, como lo es la civil y la comercial.

Se establece entonces que, el avaluador debe actuar siempre con diligencia y con respeto hacia su labor, pues le corresponde dar valor a las cosas de los demás y en este orden de ideas está en su praxis el aumento o disminución del patrimonio de las personas y por esto, su profesión valida su experticia, la cual podría verse afectada negativamente si actúa fuera de los parámetros legales.

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Partiendo del principio de buena fe es viable encontrar avaluadores que ejerzan de la mejor manera su profesión, permitiendo a sus contratantes conocer el valor justo y real de sus bienes inmuebles.

Informe de valuación para Bienes Inmuebles Urbanos:

El avalúo comercial debe presentarse en un informe de valuación, que debe ceñirse a lo establecido en el proyecto de Norma Técnica Sectorial 233/08 preparado por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA sobre el contenido del informe de valuación, esto, porque evita discordancias en el encargo valuatorio y en la exposición del dictamen, y presenta la definición de valor de forma clara, transparente y profesional, que faculta la toma de decisiones económicas con base en el avalúo, y evita la subjetividad en el dictamen. Lo que permite eliminar la posibilidad de un desequilibrio aritmético en las prestaciones de cada una de las partes del contrato de compraventa, y, en consecuencia, eliminar la lesión enorme que se desnaturaliza al conocer tanto el comprador como el vendedor el valor comercial del bien inmueble objeto del contrato de compraventa.

Así, el informe de avalúo comercial deberá contener la siguiente información:

a. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE: comprende el nombre e identificación de la persona natural o jurídica que solicita la valuación.

b. OBJETO Y DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: corresponde al fin que se le va a dar al avalúo, por ejemplo: compraventa, y a la persona natural o jurídica que dará uso al informe.

c. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: el avaluador no es responsable de la situación jurídica del bien inmueble, y sólo podrá dar información del avalúo a la persona que

solicitó la valuación, así como a quien ésta autorice por escrito, salvo que medie autorización expresa de un juez de la república.

d. IDENTIFICACIÓN FECHA VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR: son las fechas en que se realizó la visita física al bien inmueble avaluado, se hizo el documento de informe y a partir de la cual tendrá vigencia el concepto de valor.

e. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: se debe especificar si al bien inmueble objeto de valuación se le taso un valor de mercado o no mercado.

f. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: es la descripción del titular de derecho de dominio del bien objeto de valuación.

g. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: encierra el país de ubicación, departamento, municipio, dirección, nombre del barrio y del conjunto o edificio (si está constituido bajo el régimen de propiedad horizontal) del bien inmueble objeto de valuación.

h. INFORMACIÓN DEL SECTOR: abarca la zona; comuna o localidad donde está ubicado el bien inmueble objeto de valuación, la relación de los servicios públicos básicos y complementarios disponibles en el sector, el uso urbano predominante, la descripción de la norma urbana de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, las vías de acceso, los elementos existentes en las vías del sector, descripción de los componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector, estrato socioeconómico asignado, topografía, tipo; características; cubrimiento y frecuencia del servicio de transporte público que se brinda en el sector y edificaciones importantes del sector que afecten el valor del bien inmueble objeto de avalúo.

i. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE: incluye el tipo de inmueble, el uso actual que se le está dando, el sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana, así como los linderos; topografía; cerramientos; forma geométrica; extensión en metros cuadrados y reglamentación del uso del suelo del terreno, también, el número de pisos; sótanos; el área construida, la vetustez; el estado de la construcción; el estado de conservación; la estructura; fachada; cubierta; dependencias; condiciones de iluminación; de ventilación; acabados y servicios públicos domiciliarios de la construcción del bien inmueble objeto de valuación.

j. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO: engloba el número de edificios, unidades, ubicación del bien inmueble objeto de avalúo en la agrupación y dotación comunal.

k. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS: contiene el número de matrícula inmobiliaria, la identificación de la escritura pública de adquisición de dominio, la cédula catastral, el CHIP, la licencia de construcción y el documento de constitución de la propiedad horizontal para bienes sometidos a este régimen y el coeficiente de copropiedad, del bien objeto de valuación.

l. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDOS EN LA VALUACIÓN DIFERENTES A LA CATEGORÍA PRINCIPAL: es la descripción de las características físicas y jurídicas de los bienes muebles o inmuebles incluidos en la valuación distintos a la categoría principal.

m. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN: presenta las instrucciones del encargo valuatorio.

n. DESCRIPCIÓN HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS: se debe señalar si el barrio o sector presenta problemas de estabilidad y suelos; ambientales que afecten el bien objeto de valuación, si se encuentra gravado por algún tipo de servidumbre, cesión y/o afectación vial, también, se debe hacer mención acerca de la situación de seguridad que posee el bien inmueble y de las problemáticas socioeconómicas, si las hay.

o. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS: que inciden en el bien objeto de valuación o en el método aplicado.

p. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS: Integra las metodologías valuatorias empleadas, la justificación del empleo de las mismas, las memorias de cálculo, el estado de la oferta y la demanda de los bienes inmuebles urbanos nuevos y usados del sector, la percepción del avaluador sobre la valorización del bien objeto de avalúo, es decir, el incremento o pérdida de valor en razón del mercado a la fecha en la cual se desarrolla el encargo valuatorio. Frente a la valuación en particular se debe especificar los componentes del bien avaluado, las cantidades, los valores unitarios asignados a cada uno de los componentes y el valor resultado de la valuación, que es la sumatoria de cada uno de los componentes del bien objeto de valuación.

q. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: sobre parte o totalidad del informe de avalúo, sin consentimiento del avaluador.

r. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: es la manifestación del avaluador de realizar el informe de avalúo con apego a las Normas Técnicas Sectoriales de valuación.

s. NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR: la firma puede ser manual o digital, se debe incluir el registro en el Registro Abierto de Avaluadores, y hacer la declaración de independencia con el solicitante del avalúo.

t. ANEXOS: comprende todos los soportes de la estimación de valor, en cumplimiento del encargo valuatorio.

Modo de hacer el registro de la compraventa de bien inmueble:

Como se mencionó anteriormente, para que el vendedor cumpla con su obligación de transferir el dominio del bien inmueble vendido, las partes del negocio jurídico deberán realizar la inscripción de la respectiva escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentre ubicado el bien inmueble.

Cuando una persona va a vender un bien inmueble de su propiedad para elevar el contrato de compraventa a escritura pública, por ejemplo, la Notaría 19 exige: (i) escritura por la cual el vendedor adquirió el bien inmueble que está vendiendo, (ii) recibo del pago del impuesto predial del último año, (iii) paz y salvo de valorización, (iv) paz y salvo de administración si el bien inmueble está sometido a propiedad horizontal, y (v) poder especial o general, si alguno de los otorgantes actúa a través de apoderado.

De lo anterior, se evidencia que el avalúo comercial no constituye requisito esencial para el perfeccionamiento de la compraventa de bienes inmuebles urbanos entre particulares en la legislación colombiana, esto, no permite que la enajenación de bienes inmuebles no pueda ser menor al valor comercial reportado en el avalúo, el cual, dista del valor establecido en el avalúo catastral debido a su desactualización en algunos municipios del país, y en consecuencia, no permite un eficaz intercambio de información entre registro y catastro, organizaciones jurídicas

que comparten el objetivo de recoger información de los bienes inmuebles, en este sentido, al establecer el avalúo comercial como requisito esencial para el perfeccionamiento de dicho negocio jurídico se facilitará que esta información sea homogénea, concordante y de doble vía.

Caso de aplicación:

A continuación, se expone un informe de avalúo para un bien inmueble urbano con el contenido mínimo a partir del Proyecto de Norma Técnica Sectorial expuesto en el numeral VI, y se ejemplifica en el caso bajo estudio la lesión enorme en el contrato de compraventa que podría llegar a sufrir el comprador o el vendedor, y se sustenta la propuesta metodológica de establecer el avalúo como medio para eliminar la lesión enorme del ordenamiento jurídico colombiano.

AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA KR 24A 1H 57 BARRIO EL VERGEL EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., - COLOMBIA

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1 NOMBRE DEL SOLICITANTE: la persona solicitante de la valuación es Ligia Villegas de Santamaría.

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: cédula de ciudadanía número XX.895.809 expedida en la ciudad de Bogotá D.C.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: definir el precio de oferta del bien inmueble objeto de valuación para ofertarlo con el fin de efectuar una compraventa entre particulares.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: la persona que dará uso del informe de acuerdo con el objeto de la valuación identificado, será la señora Andrea* Villegas, identificada con cédula de ciudadanía número XX.895.809 de la ciudad de Bogotá D.C.

(*) Nombre y documento de identificación modificados para proteger identidad y/o privacidad de la persona.

2.3 USO DE LA VALUACIÓN: el uso será única y exclusivamente para sustentar el precio de oferta del bien inmueble para una compraventa entre particulares.

3. DEBERES DEL AVALUADOR: son deberes del avaluador inscrito en el registro abierto de Avaluadores, de conformidad con la Ley 1673 de 2013:

3.1 Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de la actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2 Dedicar toda la actitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por el cliente.

3.3. Mantener el secreto y reserva, 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.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1 IDENTIFICACIÓN FECHA VISITA: la fecha en que se realizó la visita física al bien inmueble objeto de valuación fue el veintiséis (26) de marzo de dos mil dieciocho (2018).

4.2 IDENTIFICACIÓN FECHA INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR: la fecha en la que se elaboró el documento de informe de valuación y a partir de la cual será aplicable el concepto de valuación es el veintiuno (21) de junio de dos mil dieciocho (2018).

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

5. BASES DE VALUACIÓN, DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: el valor más probable asignable al bien inmueble objeto de avalúo será un valor de mercado, que según las Normas Técnicas Sectoriales de Valuación se define como: "La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en un transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD: el derecho real de dominio sobre el bien inmueble objeto de avalúo recae en las señoras Martha Ligia Santamaría Villegas y Ligia Villegas de Santamaría.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN: el bien inmueble objeto de valuación está ubicado en Colombia.

7.2 DEPARTAMENTO: el bien inmueble objeto de valuación se ubica en el departamento de Cundinamarca.

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN: el bien inmueble objeto de valuación se ubica en el municipio de Bogotá D.C.

7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: la dirección catastral del bien inmueble objeto de valuación es KR 24 A 1H 57, antes KR 23 A 1H 57.

7.5 NOMBRE DEL BARRIO: el nombre común del barrio en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo es El Vergel.

7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR:

7.6.1 Localización: de acuerdo con la división política del municipio de Bogotá D.C., el bien inmueble objeto de valuación se ubica en la localidad Los Mártires, UPZ 37 Santa Isabel.

7.6.2 Servicios públicos: el sector tiene una amplia cobertura y calidad en los servicios públicos domiciliarios, tal y como lo son acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, aseo, telecomunicaciones y gas natural. Cuenta también con un subsistema vial peatonal, a saber: andenes, parques y senderos peatonales.

7.6.3 Usos predominantes: el uso urbano con mayor representación en el sector de ubicación del bien inmueble objeto de valuación es el Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios.

7.6.4 Normatividad urbanística del sector: la norma urbana de acuerdo al plan de ordenamiento territorial que cobija al sector es el Decreto trecientos noventa y cuatro (394) del 28 de julio de dos mil diecisiete (2017) y el Decreto Distrital 169 de 2013.

De conformidad con el Decreto trecientos noventa y cuatro (394) de dos mil diecisiete (2017), el bien inmueble identificado con nomenclatura KR 24 A 1H 57 es estrato tres (3).

Según Decreto Distrital 169 de 2013, el bien inmueble objeto de avalúo está ubicado en el sector normativo 2, subsector A de edificabilidad y número I de usos permitidos.

El artículo 13 de este Decreto, establece como hechos generadores de plusvalía en la UPZ número 37, Santa Isabel, el cambio en el régimen o zonificación de usos, en todos los subsectores del sector normativo 2, así las cosas, cuando en el bien inmueble objeto de avalúo cambie el régimen o la zonificación de usos, esto es Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, se configurará el hecho generador del efecto plusvalía. A la fecha de elaboración del informe valuatorio, el bien inmueble perteneciente a la UPZ en comento no posee hechos generadores del efecto plusvalía.

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Ahora bien, teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 2 del Decreto en mención y de conformidad con los datos proveídos por el "Informe de Predios en área de Rondas de Río y ZMPA" , el "Informe de Predios en Zonas de Amenaza" y el "REPORTE ESTACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN", podemos inferir que el bien inmueble objeto de valuación no se encuentra ubicado en suelo de protección, zona de amenaza por inundación, remoción en masa; ni se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda o se localiza en estación de telecomunicación.

Conforme al artículo 5 del Decreto Distrital ciento sesenta y nueve (169) de dos mil trece (2013) y plancha número dos (2), el uso principal del sector normativo 2, sub sector normativo I es Residencial con Zonas Delimitadas de comercio y servicios, y los usos complementarios son: salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m2, Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB), Comandos de Atención Inmediata (CAI), cajeros automáticos, restaurantes y comidas rápidas. También establece como usos complementarios los servicios profesionales técnicos especializados a escala zonal como son: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales; estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros, peluquerías, salas de belleza, tatuajes, fotocopias, floristerías, cafeterías, heladerías; a escala vecinal fija actividades económicas limitadas de servicios como: peluquerías, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias,

remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

En cuanto a servicios de comunicación y entretenimiento, determina como usos complementarios: el alquiler y venta de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, así como, chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato; frente a locales con área de ventas de hasta 500 m2, establece como usos complementarios, de una parte, la venta de bienes y servicios de: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño, y de otra parte, como actividad económica limitada en comercio: Artículos y comestibles de primera necesidad como son: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías.

Finalmente, con arreglo a la plancha número tres (3) del Decreto Distrital ciento sesenta y nueve (169), la altura máxima permitida es de tres (3) pisos.

7.6.5 Vías de acceso: el sector donde se ubica el bien inmueble objeto de valuación posee:

7.6.5.1 Vías principales: de fácil acceso a toda la ciudad: al Centro, Norte, Sur, Oriente y Occidente, como ocurre con la Carrera 24, calle 1, calle 2 y la Calle 3, las cuales se encuentran en buen estado. También, tiene cercanía con otras vías principales como la Carrera 30, la Carrera 27 y la Carrera 24, las cuales se encuentran igualmente en buen estado.

7.6.5.2 Vías secundarias: para la circulación dentro del barrio y la UPZ se construyeron vías dentro de las que destacan: Carrera 24B, Carrera 23A, Calle 1D, Calle 1H, Calle 2A, que comparten la misma característica: cruzan en su totalidad de norte a sur y de oriente a occidente tanto el barrio como la UPZ en sí.

7.6.6 Estrato socioeconómico: el estrato socioeconómico asignado al sector en el que se ubica el bien inmueble objeto de valuación es tres (3).

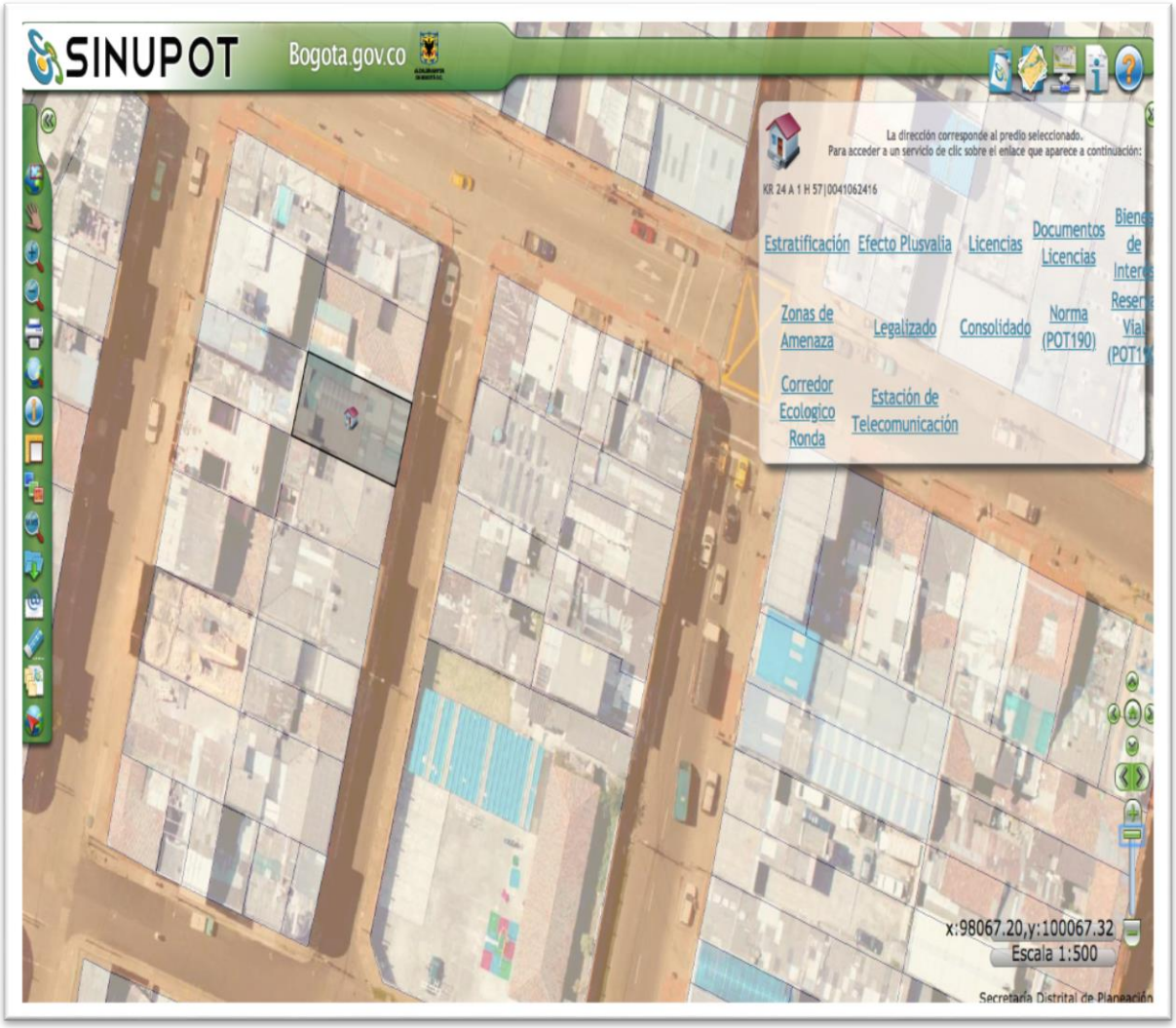
7.6.7 Servicio de transporte público: el sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de valuación tiene acceso a los diferentes sistemas de transporte de Bogotá D.C., como lo son: TransMilenio (estación Santa Isabel, Comuneros, Tygua San José y Hortúa), Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá D.C., (SITP) y transporte público (buses y taxis) y privado (vehículos particulares).

7.7 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

7.7.1 Tipo de inmueble: bien inmueble para vivienda, Casa de tipología unifamiliar, no VIS o VIP.

7.7.2 Uso actual: el bien inmueble objeto de avalúo tiene destinación residencial, la primera planta ha sido usada como casa de habitación, y la segunda y tercera planta en las cuales se ubican dos espacios independientes, se han destinado al arriendo para vivienda urbana.

7.7.3 Ubicación: el bien inmueble objeto de avalúo está ubicado en la manzana catastral 00410624, y su posición es intermedia, es decir, medianero.



7.7.4 TERRENO

7.7.4.1 Linderos: los límites del bien inmueble objeto de avalúo por el Norte: con el predio identificado con nomenclatura KR 24A 1H 65, por el Sur: con el predio con nomenclatura KR 24A 1H 49, por el Oriente: con la KR 24 A y por el Occidente: con el predio localizado en la KR 24B 1H-58.

7.7.4.2 Topografía: el terreno objeto de valuación es plano.

7.7.4.3 Forma: la forma geométrica del terreno objeto de valuación es rectangular.

7.7.4.4 Superficie: el terreno del bien inmueble objeto de avalúo tiene un frente de nueve metros (9.00 M) y un fondo de dieciocho metros (18 M), por lo que su área de terreno es de ciento sesenta y dos metros cuadrados (162 M2).

7.7.4.5 Reglamentación uso del suelo: como se mencionó en el numeral 7.6.4, según el artículo 5 del Decreto Distrital ciento sesenta y nueve (169), que adopta como parte integrante la plancha número 3: “Fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente” el uso del bien inmueble a avaluar es Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, su índice máximo de ocupación es de 0.75, su índice máximo de construcción es de 2.50, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos, la dimensión mínima de antejardín es de 3.50 M, su tipología edificatoria es continua y permite la construcción de semisótanos y voladizos.

7.7.5 CONSTRUCCIÓN

7.7.5.1 Número de pisos: la altura de la construcción expresada en cantidad de pisos, es lo correspondiente a tres (3) pisos.

7.7.5.2 Área construida(s): la superficie en metros cuadrados de la construcción existente en el bien inmueble es de cuatrocientos sesenta punto setecientos ochenta y ocho metros cuadrados (460.788 M2).

7.7.5.3 Vetustez: la antigüedad de la construcción existente corresponde a lo siguiente:

PRIMER PLANTA O PISO: sesenta (60) años.

SEGUNDA Y TERCERA PLANTA O PISO: cuarenta (40) años.

7.7.5.4 Estado de la construcción: la construcción existente es usada y se encuentra terminada en obra blanca.

7.7.5.5 Estado de conservación: su cubierta es de teja fibrocemento, aluzinc y greca, su estructura es de muros de carga con una placa de concreto en contrapiso de 3000 PSI, paredes con revoque, pañete y pintura, así como puertas en madera, tanque de agua, closets en flor morado y madecor, con muros en ladrillo tipo confinado prensado macizo. En consecuencia, el estado total de conservación de los elementos físicos que conforman la construcción es de dos punto cinco (2.5) según la tabla de Heidecke, pues no son nuevos y requieren reparaciones como pintura e impermeabilización.

7.7.5.6 Estructura: el tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo son ocho (8) zapatas aisladas, ocho (8) columnas por dos punto cincuenta y ocho metros (2.58 M) de altura y doscientos dieciséis metros (216 M) de vigas.

7.7.5.7 Fachada: el tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo es granito.

7.7.5.8 Cubierta: el tipo de cubierta instalada en la construcción y de la estructura que soporta es de teja fibrocemento número 4, teja aluzinc CAL 24 y teja greca 1.83*0.99m*0.5mm transparente.

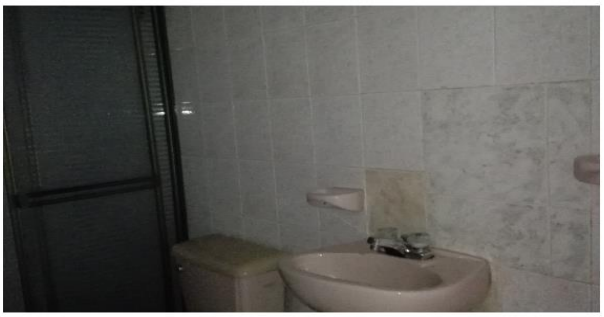
7.7.5.9 Dependencias: el bien inmueble a valuar está conformado por tres espacios independientes, en el primer piso: sala-comedor, cocina, baño, 1 patio, 1 terraza, zona de lavandería, 8 habitaciones con clóset, una de ellas con entrada independiente. En el segundo y tercer piso un espacio compuesto por: sala-comedor, cocina integral, baño, zona de lavandería, terraza y 3 habitaciones con clóset., y otro espacio integrado por: sala-comedor, cocina, baño, patio, zona de lavandería y 2 habitaciones con clóset. Su estructura está soportada con el sistema denominado muros de carga.

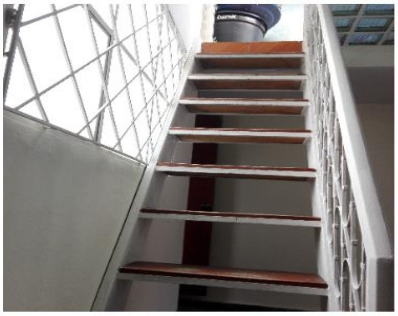
AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Primer piso:

Segundo piso:

Tercer piso:





7.7.6 Acabados: los terminados instalados en las dependencias que conforman el bien inmueble objeto de valuación son: cerámica formato 20*20 CM en pisos, ladrillo prensado macizo en muros, drywall en cielo raso, accesorios completos en porcelana en baños y cocinas, y carpintería en flor morado y madecor.

7.7.6.1 Servicios públicos domiciliarios: el bien inmueble objeto de valuación tiene total cobertura y calidad en los servicios públicos domiciliarios, tal y como lo son el acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, aseo, telecomunicaciones y gas natural.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: el número de matrícula inmobiliaria asignado para el bien objeto de valuación por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Centro es 50C-285852.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD: el bien inmueble a avaluar fue adquirido por MARTHA LIGIA SANTAMARIA VILLEGAS mediante adjudicación en sucesión de German Santamaría Aguirre, según consta en escritura pública número dos mil cuatrocientos setenta y uno (2471) de mayo siete de mil novecientos noventa y siete (1997) y, por LIGIA VILLEGAS DE SANTAMARIA a través de adjudicación en sucesión de German Santamaría Aguirre, de acuerdo a la escritura pública número dos mil cuatrocientos setenta y uno (2471) de mayo siete de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría 1 del Circulo Registral de Bogotá D.C., de una parte, y de otra parte, por compraventa de derechos a los herederos de German Santamaría Aguirre, de conformidad con la escritura pública número mil sesenta y tres (1063) de agosto veinticinco (25) de mil novecientos noventa y nueve (1999), otorgada en la Notaría sesenta y dos (62) del Circulo Registral de Bogotá D.C.

8.3 CÉDULA CATASTRAL: la identificación del número de cédula catastral otorgado para el bien inmueble objeto de valuación por parte de la autoridad de catastro municipal es 1D 24A 16.

8.4 CHIP: el código homologado de identificación predial asignado al bien objeto de valuación por parte de la autoridad de Catastro Municipal es AAA0034WRTO.

8.5 RECONOCIMIENTO CONSTRUCCIÓN: en febrero veinticinco (25) de mil novecientos cincuenta y nueve (1959) mediante declaración de construcción ante el Juez 3 Civil de Bogotá

D.C., se reconoció la construcción de “Una casa de habitación de un solo piso, constante de siete (7) piezas, baño sanitario, dos (2) cocinas, un (1) patio, parte baldosinado y parte en ladrillo; tiene además una terraza de cemento, y cubierta la construcción con tejas de Zinc y de barro cocido”.

9. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN LA VALUACIÓN: se incluyó en la valuación el terreno y la construcción de los tres espacios independientes, descritos en el numeral 7.7.5.9, pues a pesar de que solo la construcción del primer piso de la casa está reconocida, los dos espacios independientes del segundo y tercer piso, están construidos de acuerdo a la norma constructiva que rige la UPZ 37 de Santa Isabel, motivo por el cual dicha construcción es susceptible de ser legalizada.

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN: el alcance del trabajo de valuación, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo, es la definición del precio de oferta por parte del cliente, para la posterior celebración de un contrato de compraventa de bien inmueble urbano con un particular.

11. DESCRIPCIÓN HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

11.1PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS: el terreno en la actualidad no permite evidenciar problemas de estabilidad en los suelos, esto basándose en la evidencia física aparente y en concordancia a los informes previamente citados el bien inmueble objeto de valuación no se encuentra ubicado en zonas de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra, así como tampoco es producto de adecuación de canteras o rellenos sanitarios.

11.2IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: en el barrio El Vergel se presenta una problemática ambiental que afecta de manera negativa el ambiente y las

condiciones de salubridad del mismo, como es la presencia de residuos sólidos en espacios públicos, debido a la cercanía de establecimientos dedicados al acopio de materiales para el reciclaje, así como al manejo inadecuado de residuos sólidos en las actividades cotidianas de los habitantes del sector que los acumulan en las esquinas en horarios diferentes a la prestación del servicio de recolección de basuras. Sin embargo, dicha problemática, no incide en la determinación del valor del posible precio de transacción por cuanto es común a la UPZ Santa Isabel, además de ser un hecho notorio que ha sido señalado en diversos medios de comunicación.

11.3SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: el bien inmueble objeto de valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, o construcción de obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones de terreno.

11.4SEGURIDAD: de conformidad con la visita realizada al sector donde se ubica el bien inmueble objeto de valuación, no se evidenció que se encontrará afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, ni proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos.

11.5PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: no se evidencia ninguna.

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

12.1METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: para la valuación del bien inmueble se utilizaron dos metodologías valuatorias, de una parte, el método de costo de reposición para definir el valor actual de la construcción, y, de otra parte, el método de

comparación o de mercado para definir el valor de terreno y así obtener el avalúo integral del bien inmueble, es decir, el valor comercial del bien inmueble sumando el valor del terreno más el valor de la construcción, todo lo anterior según lo expuesto en la Resolución 620 de 2018 .

12.2JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS: se emplearon estas dos metodologías valuatorias porque, por un lado, el método de costo de reposición nos permite determinar el costo de repetir la construcción del bien inmueble objeto de avalúo y de cada una de las ofertas utilizadas, para determinar el valor de la construcción, esto es, su costo actual, teniendo en cuenta su edad constructiva y su estado de conservación, en otras palabras, su depreciación o pérdida de valor al ser construcciones usadas, por otro lado, el método de mercado hace posible determinar el valor de terreno a partir de la comparación de precios y características de bienes inmuebles de similares características en cuanto a ubicación espacial, estrato social, uso y reglamentación urbana semejante, valores que sumados nos da el valor del avalúo comercial del bien inmueble.

12.3MEMORIAS DE CÁLCULO: para determinar el avalúo comercial del bien inmueble:

Primero, se determinó el valor actual de la construcción, para esto se realizaron los presupuestos de obra del bien inmueble objeto de avalúo y de las veinte (20) ofertas de bienes inmuebles urbanos en venta de similares características. Una vez definido el costo de reposición a nuevo, se aplicó el coeficiente de depreciación fijado por la tabla de Fitto y Corvini, teniendo en consideración la edad de construcción y el estado de conservación, para determinar el costo de reposición depreciado mediante la fórmula: costo total – costo total por depreciación (CRD= CT-(CT* D)).

AVALÚO COMERCIAL PARA ELIMINAR LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

Segundo, se fijó el valor por metro cuadrado (M2) de terreno del bien inmueble objeto de avalúo, para esto se consideraron los precios de veinte (20) ofertas de bienes inmuebles similares al objeto de avalúo, a los cuales se les descontó el costo de reposición depreciado para determinar el valor del terreno, esto es, (VALOR TERRENO= PRECIO OFERTA – CRD), el cual se dividió en los metros cuadrados del terreno para obtener el valor del metro cuadrado de terreno, es decir, (VALOR M2 TERRENO= VALOR DE TERRENO/ M2 DE TERRENO).

Tercero, teniendo los valores por metro cuadrado (M2) de terreno de cada una de las ofertas se definió la media, el coeficiente de variación inferior a más o menos el siete punto cinco por ciento (7.5%), la deviación estándar y los limites superior e inferior para depurar y determinar así el valor más probable por metro cuadrado (M2) asignable al bien inmueble objeto de avalúo. Por último, se sumó el valor de la construcción depreciado más el valor de terreno para definir el avalúo comercial del bien inmueble objeto de avalúo.

TERRENO	TERRENO	TERRENO		TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
423.678.342	$ 5.610.148	$ 5.610.148	$ 2.384.793	$ 5.610.148						
298.809.347	$ 2.255.505	$ 2.255.505	$ 170.110	$ 2.255.505	$ 2.255.505	$ 2.255.505	$ 2.255.505	$ 2.255.505	$ 2.255.505	$ 2.255.50
504.357.339	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	$ 2.615.961	
956.359.802	$ 3.760.163									
911.596.963	$ 5.224.950		$ 1.139.958							
393.955.392	$ 2.077.166	$ 2.077.166	$ 2.077.166	$ 2.077.166	$ 2.077.166	$ 2.077.166	$ 2.077.166	$ 2.077.166		
358.347.251	$ 1.386.149	$ 1.386.149	$ 1.386.149	$ 1.386.149	$ 1.386.149					
379.112.556	$ 4.002.455									
568.249.247	$ 3.156.940	$ 3.156.940	$ 3.156.940	$ 3.156.940	$ 3.156.940	$ 3.156.940				
525.656.735	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.042	$ 2.421.04
528.076.244	$ 2.933.757	$ 2.933.757	$ 2.933.757	$ 2.933.757	$ 2.933.757	$ 2.933.757	$ 2.933.757			
1.470.890.114	$ 5.979.228									
239.174.449	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.700	$ 2.292.70
380.559.449	$ 3.301.175				$ 3.301.175	$ 3.301.175				
599.695.373	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	$ 2.677.211	
684.004.075	$ 2.979.112									
264.102.468	$ 3.861.147	$ 3.861.147	$ 3.861.147	$ 3.861.147						
732.885.707	$ 9.566.450	$ 9.566.450	$ 9.566.450							
456.050.630	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.708	$ 2.191.70
339.455.240	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.073	$ 2.109.07
MEDIA	$ 3.520.102	$ 3.225.354		$ 2.737.578	$ 2.451.532	$ 2.548.385	$ 2.397.125	$ 2.330.046	$ 2.366.172	**$ 2.254.00**
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 1.882.556	$ 2.085.396		$ 1.050.113	$ 526.961	$ 426.185	$ 290.127	$ 223.421	$ 214.606	$ 116.49
COEFICIENTE E VARIACIÓN	53%	65%		38%	21%	17%	12%	10%	9%	5
MITE SUPERIOR	$ 5.402.658	$ 5.310.750		$ 3.787.691	$ 2.978.493	$ 2.974.570	$ 2.687.252	$ 2.553.467	$ 2.580.777	$ 2.370.50

12.4COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: en la zona objeto de estudio se observa un comportamiento del mercado no equilibrado, en el sentido de que hay una

mayor oferta en venta que demanda, en compra para vivienda urbana en la zona referida, lo cual es ostensible, pues al efectuar la investigación de mercado se identificó tanto física como virtualmente que los bienes inmuebles ofertados para venta llevan en promedio más de un (1) año en el mercado sin poder concretar su transacción, en donde el motivo principal de tal fenómeno es que las ofertas poseen valores que no se encuentran dentro del mercado, ya sea por estar muy altos o muy bajos sin una justificación concreta, por lo tanto, se puede concluir que el tiempo que demora la oferta en hacerse efectiva en una compraventa de los bienes inmuebles destinados a vivienda en la zona de estudio está directamente relacionado con el término que duran en ajustarse los mismo valores a lo demandado por el mercado.

12.5PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., así como la norma que regula la UPZ 37 Santa Isabel, no se identifican factores que puedan impactar positivamente al bien inmueble objeto de valuación, en el sentido de que pueda observarse alguna perspectiva de valorización propia o específica.

De acuerdo a lo preliminar, es factible expresar que la valorización del bien inmueble sería de índole normal, teniendo en cuenta que no existen características físicas, jurídicas o económicas al momento de realizar el presente avalúo que demuestren la posibilidad de incrementar exponencialmente el valor ulteriormente presentado.

Adicionalmente, los precios de la vivienda en la zona son asequibles tanto en el uso del bien inmueble para vivienda propia, como para inversión en arrendamiento; igualmente no se identifica que la zona donde está ubicado el bien inmueble tenga una propuesta de renovación urbana.

Finalmente, se encuentra que la zona respectiva, no tiene suficiente disponibilidad de lotes para construcción nueva y se ha dado continuidad a su uso principal, es decir, ser una zona donde predomina el uso residencial, lo que refuerza la idea de que no existen perspectivas de valorización notorias e importantes.

12.6 VALUACIÓN

12.6.1 Descripción de los componentes del bien avaluado: los componentes del bien objeto de valoración son: el terreno que tiene un frente de nueve metros (9.00 M) y un fondo de dieciocho metros (18 M), así como un área construida de doscientos treinta punto trescientos noventa y cuatro metros cuadrados (230.394 M2) y la casa de habitación del primer piso compuesta por: sala-comedor, cocina, baño, 1 patio, 1 terraza, zona de lavandería, 8 habitaciones con clóset, una de ellas con entrada independiente, así como los espacios independientes ubicados en el segundo y tercer piso, compuestos por: sala-comedor, cocina integral, baño, zona de lavandería, terraza y 3 habitaciones con clóset., y sala-comedor, cocina, baño, patio, zona de lavandería y 2 habitaciones con clóset, respectivamente.

12.6.2 Valores unitarios: el valor asignado a la construcción del primer piso es de TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS ($32’553.381), el valor asignado a la construcción del segundo y tercer piso es CINCUENTA Y UN MILLONES OCHO MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS ($51’008.126), y el valor asignado al terreno es de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS ($365’148.920).

12.6.3 Valor resultado valuación: Corresponde a la sumatoria del valor de la construcción y el terreno del bien objeto de valoración, esto es de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO

MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL CUATROIENTOS DIECISIETE PESOS ($448’710.417).

13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad del informe de valuación, de cualquier referencia al mismo, a las cifras de la valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: Esta valuación se ha realizado conforme a la Resolución 620 de 2008, así mismo, los hechos presentados en este informe son correctos hasta donde el avaluador alcanzó a conocer y soportar de acuerdo a la visita que realizó al bien inmueble objeto de valoración.

15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): El avaluador Henry Alfredo Cruz Rincón no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con la solicitante del encargo valuatorio que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

La avaluador Catalina Santamaría Rodríguez tiene relación de segundo grado de consanguinidad con la solicitante del encargo valuatorio, a pesar de esto no presenta ningún conflicto de interés frente al mismo.

15.1 CONFIDENCIALIDAD DEL INFORME DE VALUACIÓN: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

16. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: los avaluadores no serán responsables por aspectos legales que afecten la titularidad del bien inmueble objeto de avalúo, dado que presume

la buena fe en los documentos aportados por el solicitante, en particular de la escritura pública de propiedad.

Tampoco serán responsables, por el uso indebido, ilegal o ilícito que el cliente puede darle al presente informe de avalúo, en consecuencia, a partir de la entrega del informe será el cliente el responsable de su uso y publicidad, la cual no deberá sobrepasar el alcance del propio encargo valuatorio.

Los avaluadores no entregarán información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural que solicitó el encargo de valuación y sólo lo harán con autorización escrita de ésta.

17. NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.

HENRY ALFREDO CRUZ RINCÓN	CATALINA SANTAMARÍA RODRÍGUEZ
C.C.: 1.XXX.145.049 de Bogotá D.C.	C.C.: 1.XXX.642.402 de Bogotá D.C.
Abogado con T.P.: 271XXX del CSJ.	Abogada con T.P.: 271.XXX del CSJ.

18. ANEXOS:

18.1 Copia escritura pública número mil sesenta y tres (1063) del veinticinco (25) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999). 5 folios.

18.2 Copia escritura pública número novecientos setenta y dos (972) del 24 de marzo de mil novecientos cincuenta y nueve (1959). 4 folios.

18.3 Certificado de tradición del bien inmueble registrado con matricula inmobiliaria número 50C-285852.

18.4 Plancha número 2: fichas reglamentarias de usos de comercio y servicios y su plano correspondiente. 1 folio.

18.5 Plancha número 3: fichas reglamentarias de edificabilidad y plano correspondiente. 1 folio.

18.6 Tabla de Fitto y Corvini (parte 1, 2 y 3) depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debida a su edad y estado de conservación. 5 folios.

18.7 Collage de fotografías de las 20 ofertas de venta. 2 folios.

18.8 Tabla cálculo de método comparativo de mercado con coeficiente de depreciación de fitto y corvini. 1 folio.

18.9 Georreferenciación de ofertas. 1 folio.

Hipótesis lesión enorme en la compraventa de la casa ubicada en la KR 24 A 1H 57:

La casa ubicada en la KR 24 A 1H 57 tiene un valor comercial (justo precio) al momento del contrato de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS ($448’710.417). La vendedora, Ligia Villegas de Santamaría, si vende la casa en menos de la mitad de su justo precio, esto es, en menos de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS ($224’355.209) sufre lesión enorme. O si el comprador paga por el bien inmueble más del doble, esto es, más de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($897’420.834), hay lesión enorme para este contratante.

Eliminación lesión enorme en el contrato de compraventa de la casa ubicada en la KR 24 A 1H 57:

Al establecer como requisito para elevar a escritura pública el contrato de compraventa, en este caso, el de la casa ubicada en la KR 24 A 1H 57, la vendedora y el comprador al momento

del contrato saben que el valor comercial o el justo precio de la casa es de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS ($448’710.417), el cual constituye el precio base de negociación para fijar el precio, motivo por el cual ninguno podrá alegar detrimento o perjuicio en su patrimonio, pues se trata de una negociación libre, consentida y con conocimiento del justo precio. Lo anterior, no permitiría que luego de perfeccionar el contrato se inicie una acción rescisoria, en virtud del desequilibrio aritmético, pues en caso de que ocurra tal, ambas partes consienten el mismo.

Ámbito de aplicación:

El presente artículo reviste de notable conveniencia para: personas que realizan transacciones en el marco del negocio jurídico de la compraventa entre particulares, terceros interesados e intermediarios de las mismas, notarías, rama judicial, catastro, registro y entidades tributarias, taxativamente, DIAN, quienes tendrán un impacto directo al implementarse el avalúo comercial como requisito esencial para el perfeccionamiento de la compraventa de bienes inmuebles urbanos entre particulares en la legislación colombiana como base de la negociación del precio de compraventa.

Ya que por un lado, podrán tener dentro de sus bases de datos precios de bienes inmuebles de forma actualizada, precisa y real, es decir, que se ajusten al mercado inmobiliario, y por otro lado, las partes contratantes y los sujetos que sufren patrimonialmente las consecuencias jurídicas del negocio, no tendrán que verse avocados a un litigio para obtener un equilibrio contractual, en virtud de la falta de equivalencia, que como se mencionó anteriormente no se presenta y en consecuencia no puede alegarse, al conocerse el avalúo comercial previo a concluir el contrato de compraventa.

Ulteriormente, el presente artículo adquiere una relevante utilidad metodológica, debido a que no observa el avalúo comercial como un simple instrumento de medición de valor de cosas, sino que otorga la connotación de requisito esencial, al concebir su alcance más allá de determinar un posible valor de transacción, a saber, un valor base de negociación, que sustenta una labor más expedita, confiable y recta en los escenarios comerciales, judiciales, tributarios, catastrales y registrales, existiendo coherencia en cada una de las etapas propuestas para los fines legalmente establecidos en éstos, siempre y cuando sea encargado, constituido, realizado y finalizado en el marco legal y normativo que lo rige, permitiendo los fines esenciales del Estado en cuanto a protección de los intereses más relevantes de sus gobernados, como lo son al de la propiedad, seguridad jurídica, estabilidad económica y paz, pues, la tierra sería protegida integralmente, conociéndose desde su propietario hasta el valor que posee realmente en su totalidad.

CONCLUSIONES

La instauración del avalúo comercial como requisito esencial para el perfeccionamiento de la compraventa de bienes inmuebles urbanos entre particulares en la legislación colombiana, permitiría:

1. Eliminar la lesión enorme en la compraventa de bienes raíces que la legislación colombiana tiene prevista en su ordenamiento jurídico, por cuanto no habría lugar a la desproporción aritmética en las prestaciones acerca del justo precio en el momento que se concluye el contrato; en otras palabras, no podría hablarse de perjuicio o lesión de las partes contratantes, esto es, que el comprador pague por el bien más del doble o el vendedor venda el inmueble en menos de la mitad de su valor comercial.

2. Cumplir los fines propuestos por la Ley 1673 de 2013 al prevenir que los compradores y/o vendedores incurran en prácticas que generen detrimento patrimonial a cualquiera de las partes que intervienen en el contrato de compraventa.

3. Observar fluctuaciones del mercado inmobiliario no con base a una especulación desmedida, sino de manera coherente a la realidad económica, política y jurídica del país, haciendo que su dinámica permita acceder a más personas a una vivienda digna y a diversas opciones de esta, pues sus precios no serían excesivamente elevados como hoy en día se evidencia.

4. Eliminar los procesos que surjan con ocasión de la lesión enorme, ya que al no nacer a la vida jurídica la lesión enorme el proceso sería improcedente, por lo cual igualmente dejaría de existir, consiguiéndose un avance en la descongestión judicial que persiste en el país, pudiéndose avanzar en otro tipo de procesos, disminuyendo sus tiempos de resolución y ajusticiándose las situaciones de forma expedita acorde a los principios constitucionales.

5. Relacionar adecuadamente la institucionalidad desde el ángulo administrativo y operacional de Catastro y Registro, ya que se obtendría una base actualizada de los valores que tienen los predios al efectuarse las transacciones, por lo tanto, compartirían los datos que en el informe estén inmersos como datos del propietario, características físicas del inmueble, referencia a normatividad vigente, entre otros, los cuales construirían una base estable donde ambas instituciones accedieran a una información confiable, actualizada y concreta, sin tener que incurrir en inversiones de mayor envergadura de la tipología relativa a infraestructura tecnológica o administrativa pues la entrada de lo que se requiere para efectuar las labores catastrales y registrales principales para la concurrencia de una compraventa serían aportadas de

primera mano por el mismo propietario, evitándose finalmente las anotaciones incorrectas o indeterminadas.

REFERENCIAS

Doctrina:

Tamayo, A. (2004). *El contrato de compraventa. Su régimen civil y comercial.* Bogotá D.C.; Ediciones Doctrina y Ley LTDA.

Jurisprudencia colombiana:

Corte Constitucional. Sentencia C-491 de 2000. M.P.: Alejandro Martínez Caballero.

Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil. Sentencia 13 de junio de 2002. M.P.: José Fernando Ramírez Gómez.

Página web:

Notaria 19. (10 Julio 2018) *Elaboración de escritura pública de compraventa de inmueble. Requisitos*. Recuperado de: https://www.notaria19bogota.com/escritura-publica-de-compraventa-de/

Normas jurídicas:

El Presidente de la República de Colombia (2012). *Decreto 734 de 2012 por el cual se reglamenta el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y se dictan otras disposiciones.* Bogotá D.C.

El Presidente de la República de Colombia (2013). *Decreto Nacional 1510 de 2013 por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.* Bogotá D.C.

El Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.* Bogotá D.C.

El Congreso de Colombia (2003). *Ley 863 de 2003 por la cual se establecen normas tributarias, aduaneras, fiscales y de control para estimular el crecimiento económico y el saneamiento de las finanzas públicas.* Bogotá D.C.