

Propuesta de criterios técnicos y normativos para la estandarización de avalúos de inmuebles urbanos incautados por la fiscalía general de la nación en Santander

Carlos Alberto Ortiz Castillo

Monografía de Grado para optar al título de Especialización en Avalúos

Director:

Javier Prieto Pinzón

Título Académico Arquitecto

Universidad Santo Tomas, Bucaramanga

Facultad de Arquitectura e Ingeniería

Especialización en Avalúos

2025

Carlos Alberto Ortiz Castillo

Monografía de Grado para optar al título de Especialización en Avalúos

Director:

Javier Prieto Pinzón

Título Académico Arquitecto

Universidad Santo Tomas, Bucaramanga

Facultad de Arquitectura e Ingeniería

Especialización en Avalúos

2025

Dedicatoria

A mi esposa e hijos por ser mi mayor motivación y el motor que impulsa cada uno de mis esfuerzos. Su amor, comprensión y paciencia me acompañaron en este camino, brindándome la fuerza necesaria para alcanzar esta meta. Este logro les pertenece tanto a mí, porque detrás de cada página escrita está el reflejo de su apoyo incondicional y de nuestra unión como familia.

Agradecimientos

A mis profesores, por su dedicación, compromiso y vocación de enseñanza. Gracias por compartir su conocimiento, por su orientación constante y por inspirarme a dar siempre lo mejor de mí.

Contenido

Introducción	13
1. Propuesta de criterios técnicos y normativos para la estandarización de avalúos de inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación en Santander	16
1.1 Planteamiento del problema.....	16
1.2 Justificación	18
1.3 Objetivos	20
1.3.1 Objetivo general.....	20
1.3.2 Objetivos específicos	20
2. Marco de referencia	22
2.1 Antecedentes investigativos	22
2.2 Marco teórico--conceptual	25
2.2.1 Fundamentos de avalúo de bienes inmuebles urbanos	27
2.2.2 Valuaciones en extinciones de dominio	28
2.2.3 Metodologías de valoración en Colombia	30
2.2.4 Factores que afectan a la valoración de propiedades incautadas	31
2.2.5 Importancia de estandarizar criterios	33
2.3 Marco contextual	33
2.3.1 Entorno físico.....	34
2.3.2 Entorno histórico.....	34
2.3.3 Entorno social y cultural	35
2.3.4 Entorno económico	35
2.3.5 Entorno institucional y actores involucrados.....	36

2.3.6 Síntesis y enlace con los objetivos.....	36
2.4 Marco normativo o legal.....	37
3. Metodología.....	40
3.1 Tipo de investigación.....	40
3.2 Población y muestra.....	41
3.3 Muestra y técnica de muestreo.....	41
3.4 Técnicas e instrumentos de recopilación de datos.....	42
3.4.1 Técnicas primarias.....	42
3.4.2 Técnicas secundarias.....	43
3.5 Estrategia del análisis documental.....	43
3.6 Consideraciones éticas en la investigación.....	44
3.6.1 Matriz 1. Avaluadores externos (RAA).....	46
3.6.2 Matriz No 2. Funcionarios de policía judicial.....	48
3.6.3 Matriz No 3. Fiscales delegados.....	50
3.6.4 Matriz integral - comparativo general.....	51
3.7 Correspondencia y cumplimiento técnico-normativo de los procesos de avalúos de inmuebles urbanos incautados por la FGN.....	54
3.7 Propuesta técnica para estandarizar avalúos de inmuebles urbanos incautados por la FGN.....	58
4. Conclusiones.....	62
Referencias.....	65
Apéndices.....	67

Lista de Tablas

Tabla 1. <i>Matriz de resultados—Avaluadores externos (RAA)</i>	46
Tabla 2. <i>Matriz de resultados - funcionarios de policía judicial</i>	48
Tabla 3. <i>Matriz de resultados – fiscales delegados</i>	50
Tabla 4. <i>Matriz comparativa entre evaluadores, funcionarios de policía judicial y fiscales delegados</i>	51
Tabla 5. <i>Comparación de las actividades de evaluación actuales en la Fiscalía General de la Nación con los estándares técnicos relevantes</i>	55

Lista de Apéndices

Apéndice A. <i>Instrumento 1. Guía de entrevista para funcionarios de policía judicial</i>	67
Apéndice B. <i>Instrumento 2. Guía de entrevista para fiscales delegados</i>	71
Apéndice C. <i>Instrumento 3. Guía de entrevista para evaluadores externos</i>	75
Apéndice D. <i>Ficha técnica de avalúos para bienes inmuebles incautados</i>	78

Glosario

Avalúo: estimación del valor de un bien inmueble en condiciones normales de mercado, realizada bajo metodologías reconocidas y conforme a la normatividad vigente (Presidencia de la República de Colombia, 1998).

Avalúo catastral: valor asignado por la autoridad catastral con fines fiscales y tributarios, calculado a partir de parámetros establecidos por el IGAC y catastros descentralizados (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Avalúo comercial: valor que refleja el precio más probable de un inmueble en el mercado en condiciones normales de negociación. Es el utilizado como soporte en procesos judiciales y administrativos (Presidencia de la República de Colombia, 1998).

Bienes incautados: inmuebles, muebles o activos sujetos a medidas cautelares dentro de procesos judiciales, principalmente asociados a investigaciones de extinción de dominio o lavado de activos (Congreso de la República de Colombia, 2014).

Extinción de dominio: figura jurídica que permite declarar la pérdida del derecho de propiedad sobre bienes adquiridos ilícitamente o utilizados para actividades ilegales, sin contraprestación ni compensación alguna (Congreso de la República de Colombia, 2014).

Estandarización: proceso de unificación de criterios técnicos y normativos para la realización de avalúos, con el fin de garantizar objetividad, transparencia y uniformidad en los resultados (Congreso de la República de Colombia, 2013).

FRISCO: Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, administrado por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) encargado de custodiar y gestionar los bienes incautados en Colombia (Sociedad de Activos Especiales S.A.S., 2023).

F.E.A.B.: Fondo Especial para la Administración de Bienes de la fiscalía general de la nación (Ley 1615 de 2013).

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entidad técnica nacional responsable de la producción cartográfica, el catastro y la regulación metodológica de los avalúos en Colombia (IGAC, 2016).

Inmueble urbano: bien inmueble localizado en suelo clasificado como urbano según los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y normativas locales de uso del suelo (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Medida cautelar: disposición judicial que afecta temporalmente un bien con el fin de asegurar su conservación o disponibilidad mientras se adelanta un proceso de extinción de dominio o investigación penal (Congreso de la República de Colombia, 2014).

SAE: Sociedad de Activos Especiales, empresa estatal encargada de administrar los bienes incautados, en proceso de extinción de dominio o en liquidación, bajo lineamientos del FRISCO (Sociedad de Activos Especiales S.A.S., 2023).

Valor de mercado: estimación del precio más probable al cual podría venderse un inmueble en condiciones normales de negociación y libre de presiones externas (Presidencia de la República de Colombia, 1998).

Resumen

La presente monografía analiza la falta de estandarización en los procesos de avalúo de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación, donde los funcionarios de policía judicial asignados para la evacuación de la actividad valuatoria, elaboran informes que no se ajustan a los parámetros que rigen dicha actividad, lo que afecta la transparencia institucional y la confiabilidad de los resultados. Propone criterios técnicos y normativos que permiten estandarizar la elaboración de avalúos de bienes inmuebles incautados, garantizando coherencia con la legislación colombiana vigente y con las metodologías oficiales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Se desarrolló un estudio cualitativo con diseño descriptivo y comparativo, basado en entrevistas semiestructuradas a fiscales, funcionarios de policía judicial y evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), complementadas con el análisis documental de normas sectoriales como el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1170 de 2015 y la Resolución 1137 de 2024. El análisis evidenció brechas significativas entre la práctica institucional y la normativa técnica, principalmente en la aplicación de métodos valuatorios, el registro documental, la capacitación profesional y el control de calidad de los informes. La ausencia de formación especializada, la falta de protocolos estandarizados y la limitada supervisión técnica impiden el cumplimiento de las normas vigentes. Se propone la adopción de una plantilla metodológica que unifique criterios técnicos y mejore la calidad, trazabilidad y transparencia de los avalúos elaborados por la Fiscalía General de la Nación.

Palabras clave: avalúos, bienes incautados, estandarización, Fiscalía General de la Nación, normatividad colombiana

Abstract

This monograph analyzes the lack of standardization in the appraisal processes of urban real estate seized by the Office of the Attorney General of Colombia, where judicial police officers prepare appraisal reports with heterogeneous criteria, insufficient technical support, and limited regulatory knowledge, affecting institutional transparency and the reliability of results. To propose technical and regulatory criteria that allow the standardization of real estate appraisal processes for seized properties, ensuring consistency with current Colombian legislation and with the official methodologies established by the Agustín Codazzi Geographic Institute (IGAC). It was developed a qualitative study with a descriptive and comparative design was conducted, based on semi-structured interviews with prosecutors, judicial police officers, and appraisers registered in the Open Registry of Appraisers (RAA), complemented by a documentary analysis of sectoral regulations such as Decree 1420 of 1998, Resolution 620 of 2008, Law 1673 of 2013, Decree 1170 of 2015, and Resolution 1137 of 2024. The analysis revealed significant gaps between institutional practices and technical regulations, mainly in the application of valuation methods, documentary records, professional training, and quality control of appraisal reports. *Conclusions:* the lack of specialized training, the absence of standardized protocols, and limited technical supervision hinder compliance with existing regulations. The study proposes the adoption of a methodological template that unifies technical criteria and improves the quality, traceability, and transparency of the appraisals prepared by the Office of the Attorney General of Colombia.

Keywords: appraisals, seized properties, standardization, Office of the Attorney General, Colombian regulations

Introducción

La valuación de bienes inmuebles en Colombia es un proceso altamente técnico, con connotaciones legales, económicas y sociales. Bajo el decreto 1420 de 1998, la actividad valuatoria considera la transparencia, objetividad y rigor metodológico para reflejar correctamente el valor de mercado de las propiedades. Sin embargo, con respecto a las prácticas de incautación de bienes muebles o inmuebles por parte de la Fiscalía General de la Nación, existen problemas particulares: la falta de un enfoque metodológico uniforme y grandes diferencias en las mediciones individuales conducen a resultados diversos que tienen una importancia considerable en términos de justicia y gestión de bienes ejercida por las distintas entidades encargadas para dichos efectos.

En los últimos años, la Fiscalía ha sido delegada como el órgano constitucional responsable de investigar y rastrear los valores de actividades ilícitas. Sin embargo, ha faltado homogeneidad técnica en el proceso de valuación de activos. Los funcionarios de policía judicial, generalmente encargados de esta tarea, no reciben capacitación específica en avalúos; como consecuencia, producen informes heterogéneos con escaso fundamento metodológico y baja fiabilidad técnica. Esta condición no contribuye a la solidez de las garantías procesales y demuestra debilidades en el cumplimiento de responsabilidades institucionales para la administración de activos.

La importancia del presente análisis radica en examinar este asunto y sugerir criterios técnicos regulatorios para la estandarización de la valoración dentro de la Fiscalía General de la Nación. La estandarización no significa que los informes sean elaborados por imposición, sino por el establecimiento de criterios mínimos de rigor técnico y metodológico respecto tanto al lugar donde se realizan los avalúos como a la manera en que se llevan a cabo. Esta propuesta tiene como objetivo contribuir a la transparencia de la acción judicial, fortalecer la credibilidad de las

instituciones y asegurar que los avalúos de los bienes incautados se gestionen de acuerdo con criterios técnicos verificables adaptados a la legislación vigente.

En Colombia, la Ley 1673 de 2013 sirvió como base para regular la práctica de los valuadores, también creó el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y busca asegurar el cumplimiento y calidad en las valoraciones emitidas por profesionales calificados, en este sentido, la investigación se diseñó bajo un formato cualitativo-descriptivo, basado en el análisis documental, la revisión normativa y entrevistas estructuradas con fiscales delegados, investigadores con funciones de policía judicial y valuadores registrados en el RAA. Estas entrevistas permitieron identificar prácticas actuales, capacidades operativas y necesidades de capacitación para compararlas con los requisitos técnicamente asumidos en las regulaciones colombianas. Basado en estos hallazgos, se crearon matrices comparativas que muestran estas diferencias para ser la base de sugerencias finales sobre una eventual estandarización de procedimientos (Tabla 3).

Metodológicamente, el trabajo se compone de tres etapas esenciales: un diagnóstico inicial de la situación de las valoraciones en la Fiscalía General de la nación; una comparación entre la práctica interna y los estándares técnicos del sector y, en segundo lugar, una propuesta de plantilla metodológica práctica que funcione como instrumento de apoyo para los funcionarios que ocupan posiciones con responsabilidad en actividades de valuación. Así, la investigación va más allá de informar sobre el problema y ofrece modelos de respuesta viables a la realidad institucional.

En conclusión, la presente monografía no se limita a identificar las debilidades existentes en la práctica valuatoria institucional ni a realizar un análisis comparativo entre la normativa colombiana y los informes elaborados por funcionarios de policía judicial. El eje central del trabajo radica en el análisis de la problemática valuatoria al interior de la entidad, siendo la construcción

de un producto técnico concreto y aplicable: **una plantilla estandarizada para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación.** Esta herramienta, diseñada con fundamento en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1170 de 2015, la Resolución 1137 de 2024 y los criterios metodológicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, organiza de manera estructurada los elementos mínimos que debe contener un informe valuatorio técnicamente sólido. Con ello se busca mejorar la objetividad, la coherencia metodológica, la calidad técnica y la consistencia institucional de los avalúos, reduciendo la discrecionalidad y fortaleciendo la seguridad jurídica en los procesos donde dichos informes constituyen un soporte probatorio relevante. De esta manera, el verdadero aporte de la investigación se materializa en una herramienta operativa que traduce el marco normativo en un instrumento práctico, diseñado para ser utilizado por los funcionarios encargados de realizar la actividad valuatoria en el ámbito investigativo.

1. Criterios técnicos y normativos para la estandarización de avalúos de inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación

1.1 Planteamiento del problema

La valoración de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación no se realiza bajo un procedimiento estandarizado. Este es un problema que compromete la credibilidad y la eficacia del proceso legal y administrativo en Colombia. La elaboración empírica de informes de valuación de bienes inmuebles, sin parámetros técnicos ni fundamentos jurídicos consolidados, genera riesgos que afectan el potencial del avalúo como prueba y la adecuada gestión de los bienes incautados. En este sentido, la presente monografía surge de la necesidad de generar una propuesta académica y técnica que brinde soluciones tangibles a esta problemática.

En Colombia, los bienes inmuebles que son objeto de medidas cautelares de incautación dentro de procesos de extinción de dominio y otros, adelantados por la Fiscalía General de la Nación, requieren de avalúos que permitan establecer su valor económico con fines probatorios, de administración y, en algunos casos, de disposición final. Sin embargo, en la actualidad, esta labor se ejecuta de manera empírica, sin la existencia de una metodología estandarizada que garantice uniformidad, rigor técnico y respaldo normativo suficiente en los informes de valoración. En la cotidianidad institucional, los avalúos se realizan por una unidad específica dentro de la Fiscalía, a cuyos despachos se encuentran asignados funcionarios de policía judicial; si bien esta unidad tiene acceso a funcionarios con una formación investigativa, estos no poseen, por lo general, la formación especializada en la práctica de avalúos de bienes inmuebles en general. Esto conlleva a que se emitan informes homogéneos, con bajo rigor técnico lo cual limita que estos informes no puedan ser considerados íntegramente como material probatorio en las investigaciones

correspondientes. Se considera que el funcionario no tiene experiencia en el área de avalúos y al colocar un precio estimativo para dichos bienes inmuebles, los informes no precisan confiabilidad en el mismo.

A nivel nacional existe un vacío normativo en cuanto a la estandarización de criterios para la realización de avalúos que, a su vez, afecta la confiabilidad, legitimidad y objetividad de los informes. Esto causa un impacto negativo en tres aspectos: uno judicial, porque el documento no es objetivo y confiable y puede ser atacado por juez; otro, patrimonial de la Nación, porque no existen referencias valorativas fidedignas a la hora de manejar bienes en extinción de dominio y el tercero social, porque reduce la credibilidad del ciudadano común frente a los procesos y su efectividad, ya que no se reconoce el valor de los efectos patrimoniales asociados a actividades delictivas.

Estas falencias implican que los riesgos de inconsistencias en los avalúos de bienes inmuebles incautados se incrementen, de uno u otro modo puede ocasionar que se presenten controversias judiciales y tal vez, retrasos en la investigación de los diferentes delitos en los cuales puede caber una incautación de bienes inmuebles a saber, extinción de dominio, lavado de activos, enriquecimiento ilícito, producto de la duda al elaborar el avalúo de referencia del bien incautado. En este contexto, resulta necesario abordar el problema mediante la formulación de criterios técnicos y normativos estandarizados, que garanticen la uniformidad, la transparencia y respaldo legal de los avalúos realizados por personal de policía judicial perteneciente a la Fiscalía General de la Nación.

Por lo tanto, la monografía tiene como propósito, resolver mediante **una plantilla estandarizada para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación** , unificar los informes de avalúos de bienes inmuebles urbanos

incautados. Esta formulación se fundamenta en un análisis de las brechas existentes, en la comparación con normas técnicas sectoriales ya establecidas en Colombia y en el desarrollo de un modelo metodológico propio de la Fiscalía. Todo ello no solo busca mejorar la calidad de los avalúos, sino también garantizar la confiabilidad legal y la confianza en los procesos judiciales y administrativos

¿Qué criterios técnicos y normativos se deben tener en cuenta para estandarizar la realización de avalúos de inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación que garanticen su confiabilidad, objetividad y validez dentro del trámite investigativo?

1.2 Justificación

En primera instancia, desde una perspectiva institucional, la Fiscalía General de la Nación debe atender una necesidad interna de control de calidad en el proceso de avalúo, con el fin de garantizar que este cumpla con los estándares profesionales de objetividad y transparencia. La existencia de criterios estandarizados facilitaría la valuación, de modo que la valoración no dependa exclusivamente del conocimiento técnico y la experiencia de un solo funcionario, sino que sea aplicable a través de un modelo estandarizado para cualquier tipo de avalúo de bienes incautados. De esta manera, los avalúos podrán ser justificados en las instancias judiciales con mayor certeza y de igual manera servir como informes confiables para los requerimientos procedimentales de índole investigativo en los procesos de extinción de dominio o de los delitos en cuyo proceso, sean ordenadas actividades por parte de los fiscales de dicha área, con relación a los bienes incautados.

En segundo lugar, desde una perspectiva académica y profesional, la creación de estándares técnicos y legales responde a la necesidad de adecuar los fundamentos teóricos y metodológicos

de los avalúos inmobiliarios a una realidad institucional específica. Aunque existen referencias normativas nacionales, como el Decreto 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013, la Ley 1708 de 2014 y las directrices del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), ninguna de ellas ha sido integrada en un modelo metodológico que oriente de manera uniforme los avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados. Las entidades estatales realizan avalúos según sus necesidades y posibilidades; por ello, esta monografía busca llenar ese vacío mediante la formulación de medidas de valoración generalizadas que cumplan no solo con la normatividad colombiana, sino que además sean en la práctica, aplicables por la Fiscalía General de la Nación en los avalúos de bienes inmuebles urbanos.

En tercer lugar, el análisis se justifica desde una perspectiva social, puesto que el patrimonio legítimo obtenido por el Estado a partir de bienes incautados a los delincuentes debe administrarse en beneficio de la ciudadanía. Avalúos creíbles garantizan que la legitimidad se mantenga como un activo real en favor de la sociedad; de lo contrario, se pierden oportunidades, se generan desestimaciones involuntarias o subvaloraciones que impiden aprovechar dichos bienes en beneficio social debido a la ausencia de un proceso confiable de valuación.

En este sentido, la presente investigación no se agota en la identificación de falencias ni en la simple comparación entre la práctica institucional y el marco normativo colombiano. Su contribución principal se materializa en la elaboración de una **plantilla técnica estandarizada para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación**, concebida como un instrumento operativo que integra los requisitos legales y metodológicos vigentes. Esta herramienta traduce el marco normativo en un formato claro, estructurado y aplicable, diseñado para orientar al funcionario de policía judicial en la recolección, análisis y presentación de la información valuatoria. Con ello se busca mejorar la calidad técnica

de los informes, reducir la variabilidad en los criterios empleados, fortalecer la trazabilidad metodológica y aportar mayor seguridad jurídica a los procesos en los cuales el avalúo constituye un elemento probatorio relevante. Así, el producto desarrollado no solo responde al problema planteado, sino que ofrece una solución concreta y funcional, con potencial de implementación institucional y de impacto real en la práctica valuatoria de la entidad.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Establecer criterios que permitan la estandarización de los avalúos de inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación, con el fin de garantizar informes valuatorios confiables, objetivos y ajustados al marco normativo vigente.

1.3.2 Objetivos específicos

- Identificar las falencias metodológicas, técnicas y normativas que actualmente presentan los avalúos de inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación, con el propósito de establecer un diagnóstico que evidencie sus principales debilidades y vacíos.
- Comparar las prácticas de valoración de inmuebles urbanos incautados en la Fiscalía General de la Nación con los lineamientos definidos por las Normas Técnicas Sectoriales, el Decreto 1420 de 1998 y los criterios metodológicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a fin de evaluar el grado de correspondencia y cumplimiento técnico-normativo en dichos procesos.

- Desarrollar una propuesta técnica con el fin de estandarizar los avalúos de inmuebles urbanos incautados, mejorando la objetividad, calidad y consistencia de los informes valuatorios de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación.

2. Marco de referencia

2.1 Antecedentes investigativos

El estudio de los avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación se enmarca en un problema recurrente en Colombia: la ausencia de lineamientos específicos que unifiquen los criterios técnicos aplicables en este tipo de procesos. A pesar de contar con una normativa general en materia de valuación, como el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Ley 1673 de 2013, estas disposiciones se concentran en establecer parámetros de carácter general para la valuación inmobiliaria, pero no en protocolos especializados para bienes incautados. Dicho vacío normativo ha sido señalado por entidades de control, como la Contraloría General de la República, que en sus informes sobre la gestión de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) ha advertido dificultades de trazabilidad y control en la administración de los bienes vinculados al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO).

En el caso colombiano, si bien la línea normativa que va de 1989 a 2025 representa un avance gradual hacia la formalización de los avalúos en Colombia, también revela vacíos e insuficiencias significativas en los que el Estado y las instituciones, no logran impulsar criterios técnicos estandarizados para la determinación de valores reales en lo que compete a los bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación.

Por ejemplo, la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 reconocieron la importancia del avalúo en los procesos de expropiación y ordenamiento territorial; sin embargo, ninguna de ellas estableció protocolos aplicables en escenarios judiciales complejos como los de extinción de dominio. De manera similar, el Decreto 1420 de 1998 representó un avance significativo, pero sus

disposiciones se limitaron a los avalúos administrativos y judiciales en general, sin abordar los casos de bienes con medidas cautelares o que tengan carácter de reserva sumarial. La resolución 620 de 2008, IGAC, buscó establecer criterios de estandarización, pero su alcance quedó restringido al ámbito administrativo.

Posteriormente, la Ley 1673 de 2013 profesionalizó la actividad del evaluador y fijó requisitos de idoneidad; no obstante, excluyó a los funcionarios de policía judicial que, en la práctica, son quienes evacúan la actividad valuatoria de los bienes incautados en la Fiscalía, generando un vacío de carácter procedimental. Asimismo, la Ley 1708 de 2014 reconoció el rol del avalúo como medio probatorio, pero no prescribió metodologías estandarizadas. Finalmente, las metodologías adoptadas por la SAE en 2015, 2023 y 2025 se aplican a la gestión patrimonial posterior, pero no regulan el proceso pericial de determinación del valor del bien inmueble objeto de medida.

Existen también intentos dispersos, parciales o inconclusos. El Manual de Avalúos Urbanos y Rurales expedido por el IGAC en 2016 proporcionó estándares técnicos, pero ninguno fue diseñado para las características particulares de la gestión de bienes incautados. La SAE ha emitido protocolos internos de gestión FRISCO en los que los avalúos aparecen como variables de entrada, pero sin metodologías citadas de manera definitiva. La Contraloría General de la República, por su parte, en sus auditorías externas más recientes ha señalado que no existe trazabilidad en relación con los avalúos y ha promovido el fortalecimiento de la metodología, pero sin establecer un estándar uniforme

En el plano regional, se encuentran experiencias que ilustran la importancia de avanzar hacia la estandarización. En Brasil, la secretaria nacional de Políticas sobre Drogas y Gestión de Activos (SENAD) elaboró el Manual de Orientação: Avaliação e Alienação Cautelar e Definitiva

de Bens (Ministerio de Justiça e Segurança Pública, 2024), cuyo propósito central es padronizar los procedimientos de evaluación y disposición de bienes incautados. Este manual constituye el antecedente más robusto en América Latina, pues no solo exige la práctica de avalúos técnicamente fundamentados, sino que también establece formatos, responsabilidades y mecanismos de control.

En Perú, el Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI) cuenta con manuales y lineamientos que orientan la gestión administrativa de los bienes en proceso de extinción de dominio. Aunque estos documentos se centran en la administración, remiten al Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) como referente obligatorio para la elaboración de tasaciones (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2021). Si bien no existe un manual específico de avalúos para bienes incautados, el RNT cumple la función de estandarizar metodologías, garantizando uniformidad técnica en los procesos.

En México, el Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado (INDEP), antes Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE), ha establecido lineamientos operativos para la administración y disposición de bienes. Asimismo, en el marco del Proyecto BIDAL de la OEA, se han documentado buenas prácticas que recomiendan la práctica sistemática de avalúos vigentes como condición previa a la enajenación, así como la selección de valuadores idóneos (Organización de Estados Americanos, 2018). Estos esfuerzos evidencian un interés regional en fortalecer los procesos de valuación, aunque no han cristalizado en un protocolo único de alcance nacional.

En Argentina, el Registro Nacional de Bienes Secuestrados y Decomisados (RNBSD), creado por el Decreto 826 de 2011, incluye entre sus funciones la identificación, registro, valuación y localización de los bienes incautados en procesos judiciales. Aunque este registro institucionaliza la necesidad de contar con avalúos, la normativa se concentra en el plano administrativo y procesal,

sin desarrollar un manual técnico específico que oriente la práctica valuatoria (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2011).

En síntesis, la revisión de antecedentes evidencia que, aunque en varios países de la región existen iniciativas que exigen la práctica de avalúos como insumo obligatorio para la administración y disposición de bienes incautados, solo en el caso de Brasil se ha materializado un manual de estandarización con alcance metodológico y procedimental. En Colombia, por el contrario, la normatividad general en materia de avalúos y los lineamientos de la SAE no han sido traducidos en un protocolo uniforme aplicable en la Fiscalía General de la Nación. Este vacío refuerza la importancia de la presente investigación, que busca aportar criterios técnicos y normativos para la estandarización de avalúos de inmuebles urbanos incautados.

2.2 Marco teórico--conceptual

El avalúo de bienes inmuebles urbanos en Colombia, se basa en un marco regulatorio y técnico nacional, históricamente regulado por el Decreto 1420 de 1998. Este decreto trata principalmente sobre lo que debe ser valorado y establece en parte quién puede valorar (competentemente), así como determinar las metodologías técnicamente aceptadas (de mercado, costo o enfoque de ingresos) para diferentes necesidades institucionales y judiciales. Este decreto reconoce la habilidad del IGAC y de los profesionales capacitados para realizar avalúos, y ha servido como base para las tasaciones en el país.

En aras del contexto, la normatividad subsiguiente concretó otros dos ejes:

La Profesionalización del Avaluador (Ley 1673 de 2013) que definió responsabilidades, competencias y estándares mínimos de idoneidad para evitar riesgos de medidas injustas o engañosas respecto a la emisión de un avalúo.

Implementación de Avalúos Administrativos (Resolución No 620 de 2008, IGAC) mediante la cual se establecieron todos los pasos, insumos y verificaciones dentro de la Ley 388 de 1997 (Plan de ordenamiento territorial y otros elementos urbanísticos que influyen directamente en el valor y usos que se pueden dar).

En la dirección de tales prejuicios, la Ley 1708/2014 (Código de Extinción de Dominio) se adoptó estrictamente para regularlos. Tal decisión debe estar fundamentada y justificada oportunamente en asuntos que deben discutir sobre la administración, ventas/disposición o propósitos generales del estado, involucrando, entre otros, la debida diligencia antes de una tasación como evidencia técnica necesaria para apoyar y fundamentar cualquier tipo de decisiones judiciales/administrativas.

La Empresa de Activos Especiales S.A.S. también realiza su gestión bajo la Metodología de Gestión de Activos FRISCO (v.17 2023 y v.18 2025) que, en lugar de proyectarse sobre la post-extinción de la gestión de activos, apunta al uso directo basado en evaluaciones técnicamente formuladas como factor permisivo para renta, custodia, venta y cualquier otra disposición de rentas y así mismo con respecto a bienes muebles o inmuebles registrados. Estos enfoques tienen en mente más que el deseo de realizar una evaluación confiable, extensa, transparente y holística.

Por lo tanto, este marco presenta tres ejes:

- (a) Técnico (metodologías de valoración y requisitos de calidad de informes)
- (b) Asuntos Urbanos y de Uso del Suelo (POT y legislación urbanística vigente) y demandas legal-administrativas dirigidas únicamente a activos incautados o preocupación por extinción de dominio.

Su articulación armoniosa es la base para elaborar criterios consistentes que deben ser aplicados en la Fiscalía General de la Nación.

2.2.1 Fundamentos de avalúo de bienes inmuebles urbanos

Las bases técnicas de la valoración urbana en Colombia se encuentran básicamente en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008. En términos generales:

Objetivo y alcance del avalúo: para determinar el valor comercial de la propiedad con un propósito válido (administrativo, judicial, administración pública), utilizando una metodología ajustada al tipo característico del inmueble y del mercado. El Decreto 1420 de 1998 dispone que la valoración del valor comercial será realizada por el IGAC o sus delegados o personas autorizadas y capacitadas para lo mismo.

Enfoques de Valoración:

- Enfoque de Mercado: relaciona la propiedad con propiedades similares que han sido vendidas u ofrecidas, ajustando por variaciones físicas, ubicación y características del mercado.
- Enfoque de Costo (o reemplazo): estima los costos para construir/reproducir una estructura de propiedad inmueble, pero deduce las depreciaciones físicas y funcionales, y luego agrega el valor del terreno.
- Enfoque de Ingresos: capitalizando o descontando las proyecciones de flujos de efectivo futuros o ingresos cuando la propiedad genera ingresos. Estas técnicas también son revisadas por el marco legal y regulatorio, técnicamente apropiado y elegido dependiendo de la naturaleza del activo y los datos disponibles.

Factores en la organización territorial y planificación del uso del suelo: en Colombia, la Ley 388 de 1997 establece los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), que determinan sus condiciones (uso, índices, tratamientos, cargas y beneficios) por lo que el POT afecta el potencial

de una propiedad y naturalmente su valor. Los usos permitidos, capacidades y densidad y sus implicaciones son una condición del estudio de mercado (Función Pública).

Procedimiento técnico-administrativo: la Resolución 620 de 2008, IGAC, detalla el proceso, la información a proporcionar, verificaciones y coherencia interna (entre los datos utilizados, el método empleado y las conclusiones) que pueden exportarse (con adaptaciones específicas) a otros entornos institucionales.

Idoneidad profesional: regulada por la Ley 1673 de 2013 que delimita el trabajo del evaluador para reforzar ciertas competencias, habilidades y deberes para que la calidad técnica de los informes esté garantizada con su correspondiente transparencia.

En resumen, la valoración de la propiedad urbana está respaldada por una metodología adaptada al mercado y a los estándares del sistema de información urbana vigente, y la trazabilidad de los datos, así como la idoneidad del evaluador.

2.2.2 Valuaciones en extinciones de dominio

La expiración del dominio se relaciona con anuncios sobre las medidas cautelares, de ejecución y disposición, siendo el avalúo una contribución técnica y probatoria para justificar estas decisiones. Para seguir adelante, incluso si se puede plantear un caso legal formal, existe la Ley 1708 de 2014 que enmarca esas decisiones. Aunque el estatuto no proporciona un método para la tasación, su razonamiento es proteger los recursos públicos. A nivel operativo, es importante tener un proceso para la renta, conservación y/o disposición mediante base(s) de valor técnico(s) respaldados. La Metodología de Gestión de Activos FRISCO SAE v.17/2023 o v19/2025 proporciona orientación sobre este parámetro. Sin embargo, estos métodos no suplantán la habilidad del valuador; en cambio, exigen que cualquier valor aportado sea técnicamente

explicable, justificable y actual. Además, los informes de gestión de la Contraloría General SAE/FRISCO de 2023 advierten sobre deficiencias en el monitoreo y control que son un obstáculo para el manejo de información financiera y operativa en términos de activos, lo que refuerza la necesidad de una evaluación más sólida y fundamentada, así como documentable para hacer decisiones administrativas.

Impacto de las medidas cautelares en la valoración comercial del bien incautado

En el contexto de los procesos de extinción de dominio, la valoración comercial del bien inmueble no puede analizarse de manera aislada de su situación jurídica. La adopción de medidas cautelares —como la suspensión del poder dispositivo, la administración provisional por parte de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), la ocupación material, el embargo o la afectación procesal— genera efectos económicos reales que inciden directamente en el valor comercial del bien.

Desde una perspectiva técnica, el valor comercial corresponde al precio más probable al que un bien podría transarse en un mercado libre y competitivo. Sin embargo, cuando el inmueble se encuentra sometido a medidas cautelares, el mercado potencial se reduce, el nivel de riesgo percibido aumenta y la liquidez del activo disminuye. Estas condiciones inciden en la formación del precio, afectando variables como:

- La demanda efectiva.
- El tiempo de exposición en el mercado.
- La percepción de riesgo jurídico.
- El estado físico derivado de ocupaciones irregulares o falta de mantenimiento.
- Las limitaciones administrativas propias de la gestión provisional.

Aunque la metodología valuatoria establecida por el Estado colombiano, especialmente a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), define procedimientos técnicos para determinar el valor comercial, el contexto jurídico particular de los bienes en extinción de dominio introduce factores que deben ser analizados y documentados en el informe valuatorio.

No se trata de disminuir arbitrariamente el valor del bien por su condición procesal, sino de identificar y sustentar técnicamente si dicha condición afecta variables objetivas del mercado. En algunos casos, la existencia de ocupantes, deterioro progresivo, litigios prolongados o restricciones administrativas puede incidir en el comportamiento de la oferta y la demanda. En otros, la medida cautelar no altera significativamente las condiciones físicas ni el potencial de uso del inmueble.

Por ello, el avalúo de bienes sometidos a extinción de dominio exige una doble lectura: técnica y jurídica. El funcionario que realiza la valoración debe dejar constancia expresa de la situación cautelar del bien, analizar su posible impacto económico y justificar metodológicamente si dicha condición influye o no en la determinación del valor comercial.

La omisión de este análisis puede generar informes incompletos, susceptibles de cuestionamientos técnicos o procesales, mientras que su incorporación fortalece la transparencia, trazabilidad y solidez del dictamen valuatorio.

2.2.3 Metodologías de valoración en Colombia

Los siguientes métodos están referenciados en la Resolución 620 de 2008 (IGAC) sobre métodos reconocidos para preparar avalúos de bienes raíces:

- **Método Comparativo o de Mercado:** es el método de valoración para determinar el valor de un activo a través de un estudio comparativo de ofertas o transacciones recientes en propiedades similares y comparables del objeto. Debe haber una categorización, análisis e interpretación de tales ofertas o transacciones para llegar a la estimación del valor comercial.
- **Método de Capitalización de Ingresos o Método de Renta:** método de Inversión. Es un valor que un método basado en la inversión determina basándose en los ingresos/rentas derivadas del activo en cuestión y tiene como referencia otras propiedades similares (por sus condiciones físicas, de uso y ubicación) y trae el monto de ingresos/rentas probables a ser producidos a lo largo de su vida con una tasa de capitalización o tasa de interés presente.
- **Método de Costo de Reemplazo:** su propósito es validar el valor comercial del activo evaluado determinando el costo total de construcción a valores actuales de un activo idéntico al que se está evaluando, mientras se deduce la depreciación acumulada. El valor resultante debe luego ser agregado al valor del terreno de la propiedad.
- **Método Residual:** está establecido como el precio de transacciones para todas las áreas comercializables en el terreno al estimar una cantidad total de ventas de acuerdo con las regulaciones urbanas actuales y el mercado final, y también puede estimarse como el valor comercial de los activos en los que se evalúa la propiedad.

2.2.4 Factores que afectan a la valoración de propiedades incautadas

En cuanto a los activos de incautaciones en el entorno urbano, es posible identificar a partir de la literatura normativa y técnica colombiana un conjunto de variables críticas que deben tenerse en cuenta para modelar su valor:

Condición legal y efectos: los derechos reales de propiedad aún están pendientes de obtener el certificado administrativo: registro en escritura pública, gravámenes, medidas cautelares y restricciones legales que afectan la comercialización o riesgo de transacción

Uso del suelo y parámetros urbanos actuales: ajuste al plan de ordenamiento territorial (permisos de uso, tratamiento proporcionado por la ciudad a cualquier zona con impacto en carreteras o al medio ambiente) (Ley 388 de 1997).

Características físicas: área/bruta del terreno/área de piso, condición, antigüedad, tipología y cualidades de construcción homogenizadas para permitir la comparación

Ambiente y sitio: nivel de accesibilidad, provisión de servicios, sitio de ubicación de equipos, actividades de renovación o consolidación, riesgos urbanos

Evidencia del mercado: ventas, ofertas, similar en tiempo, términos, condiciones ajustadas cuando no hay un mercado claro o disponible añadido por costo e ingresos. (Decreto 1420 de 1998).

Posible generación de ingresos (cuando aplique): ingresos brutos y netos, costos operativos, tasas de interés.

Calidad y verificabilidad del informe: consistencia de los datos, metodología, cálculos y conclusiones (según Resolución 620 de 2008).

Estas variables, combinadas en una matriz de evaluación desde el primer trabajo de campo, mejoran la consistencia entre diagnóstico, modelado de valor y fallos judiciales. El valor de una propiedad urbana incautada en este contexto se caracteriza por aspectos técnicos (área, material, conservación, antigüedad), legales (limitaciones de dominio, medidas preventivas y cautelares) y de planificación urbana (acuerdo de uso, tratamiento dado al suelo urbano y lugar dentro del POT). Omitir cualquiera de ellos lleva a la no objetividad de la tasación.

2.2.5 Importancia de estandarizar criterios

Hoy en día, las valuaciones de bienes inmuebles urbanos incautados se realizan bajo el auspicio de la Fiscalía General de la Nación y hay un problema que ocurre a menudo: no hay una manera estandarizada de hacer que estas valoraciones sean obligatorias. Esto ha resultado en que cada organismo o servicio tome su propia decisión según sus propios límites y niveles de decisión, con informes que difieren en formalidad, información y metodología en cuanto a la calidad y robustez de los resultados.

El marco legal en Colombia sí proporciona disposiciones generales de valoraciones de activos, específicamente el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 y la Ley 1673 de 2013 que regula a los avaluadores. Pero nunca ha habido intención de aplicar estas reglas directamente a los activos incautados ni crear un procedimiento específico para los efectos de la desaparición del dominio del bien.

Por lo tanto, estandarizar criterios es la parte necesaria. Estandarizar significa establecer un piso, y algunas disposiciones obligatorias que todos los avalúos deben cumplir: entre la verdad y la aproximación, mediante herramientas metodológicas confiables adaptadas al entorno urbano. Consistencia en la información, consistencia del producto entre informes que de otro modo podrían informar de manera diferente. Ser rastreable y transparente, para asegurar soportes verificables, metodología clara aplicada y actualidad de la información.

2.3 Marco contextual

El tema valuatorio en bienes inmuebles urbanos incautados por la Fiscalía General de la Nación no es un caso que se comprenda como una rueda suelta en el proceso penal. Para

dimensionar su complejidad es necesario analizar el entorno en el que se inscribe: físico, histórico, social-cultural, económico e institucional. Este análisis permite reconocer los factores que han condicionado la ausencia de criterios estandarizados en la práctica valuatoria y, a la vez, ofrece un panorama que justifica la pertinencia de la presente investigación.

2.3.1 Entorno físico

En Colombia, la mayoría de los bienes incautados tienen un carácter urbano. Según el Informe de Gestión de la Sociedad de Activos Especiales (SAE, 2023), aproximadamente el 68 % de los inmuebles bajo administración corresponden a viviendas, lotes, locales comerciales y bodegas situados en áreas metropolitanas. Entre las ciudades con mayor concentración se destacan Bogotá (27 % del total), Medellín (15 %), Cali (10 %) y Barranquilla (7 %). Esta distribución refleja que el problema de la valoración de bienes incautados se desarrolla principalmente en escenarios urbanos de alta complejidad inmobiliaria, donde influyen factores como el uso del suelo, la densidad poblacional y la presión del mercado.

2.3.2 Entorno histórico

El régimen de extinción de dominio en Colombia surge en la década de 1990 como parte de la estrategia estatal contra el narcotráfico. La Ley 333 de 1996 introdujo la figura, la Ley 793 de 2002 la fortaleció, y finalmente la Ley 1708 de 2014 consolidó un Código de Extinción de Dominio con reglas procesales claras. No obstante, a lo largo de casi tres décadas, la práctica de los avalúos en la Fiscalía no ha contado con un protocolo técnico específico.

Históricamente, esta situación ha tenido consecuencias notables. Al no existir lineamientos uniformes, los funcionarios de policía judicial encargados de la elaboración de los avalúos han

recurrido a metodologías empíricas, generando informes con diferencias significativas en calidad y profundidad. A ello se suma que los avalúos han sido percibidos más como un trámite accesorio que como un insumo técnico fundamental en los procesos de extinción de dominio, lo que ha debilitado su impacto en la toma de decisiones judiciales y administrativas.

2.3.3 Entorno social y cultural

La extinción de dominio es un mecanismo que tiene repercusiones directas en la sociedad. Los bienes incautados son bienes de uso potencial para la comunidad, ya que pueden destinarse a proyectos de educación, vivienda, salud o seguridad. Según el Ministerio de Justicia (2022), cerca del 40 % de los inmuebles asignados en los últimos cinco años han sido entregados en arrendamiento o destinados a entidades públicas con fines sociales.

Desde un punto de vista cultural, la incautación de bienes representa un símbolo de la lucha del Estado contra la criminalidad organizada. No obstante, la ciudadanía suele percibir con desconfianza la gestión de estos activos, debido a casos de deterioro, abandono o mal aprovechamiento de los mismos. Esta percepción refuerza la importancia de contar con avalúos técnicos confiables que permitan dar un uso transparente y eficiente a los bienes recuperados.

2.3.4 Entorno económico

El impacto económico de los bienes incautados es considerable. Según informe de contraloría CGR-CDJ No 017, Nov/2022, los avalúos comerciales y estimados de renta correspondientes a los bienes tanto muebles como inmuebles presentan atrasos de hasta 3 años o más, lo que impide avanzar en los procesos de enajenación para las sociedades que se encuentran en proceso de liquidación y evita la maximización de ingresos por productividad de dichos bienes.

De ellos, los inmuebles urbanos representan la fracción más valiosa, tanto por volumen como por liquidez en el mercado.

La ausencia de estandarización en los avalúos genera riesgos financieros para el Estado. Una subvaloración puede ocasionar pérdidas millonarias en los procesos de venta, mientras que una sobrevaloración puede desincentivar la demanda y prolongar la permanencia de los bienes bajo administración, generando costos de mantenimiento. En ambos casos, el efecto final recae en las finanzas públicas y en la credibilidad de las instituciones.

2.3.5 Entorno institucional y actores involucrados

El contexto institucional del problema es complejo, pues intervienen varias entidades. La Fiscalía General de la Nación es la encargada de ordenar la práctica de los avalúos dentro de los procesos de extinción de dominio. Los funcionarios de policía judicial realizan, en muchos casos, la inspección de los inmuebles y la elaboración inicial de los informes. Posteriormente, la Sociedad de Activos Especiales (SAE) recibe los bienes para su administración, y depende de avalúos actualizados para arrendarlos, venderlos o destinarlos a entidades públicas. Finalmente, la Contraloría General de la República y la Procuraduría General de la Nación ejercen control fiscal y disciplinario, verificando la transparencia de las actuaciones.

La falta de un protocolo unificado ha derivado en tensiones institucionales. Mientras la Fiscalía General de la Nación requiere avalúos rápidos para sustentar decisiones procesales, la SAE demanda informes detallados para administrar y enajenar los bienes. Esta desconexión metodológica evidencia la necesidad de criterios técnicos estandarizados que articulen los intereses de las distintas entidades.

2.3.6 Síntesis y enlace con los objetivos

El marco contextual muestra que la problemática de los avalúos de bienes urbanos incautados en Colombia no es meramente técnica, sino que involucra factores históricos, sociales, culturales, económicos e institucionales. Se trata de un fenómeno que impacta la confianza ciudadana, la eficacia de la política criminal y la sostenibilidad económica del Estado.

Este panorama justifica la pertinencia de la investigación y enlaza de manera directa con los objetivos planteados en la monografía: diagnosticar las prácticas actuales, compararlas con los referentes normativos y formular criterios de estandarización. Solo a partir de la comprensión integral del contexto se puede avanzar hacia una propuesta que contribuya a fortalecer el papel de los avalúos en los procesos de extinción de dominio y en la gestión de bienes incautados por la Fiscalía General de la Nación.

2.4 Marco normativo o legal

El desarrollo de la actividad valuatoria en Colombia ha transitado, en las últimas décadas, desde disposiciones dispersas hacia un marco normativo más sistemático y profesionalizado. En el plano histórico, los hitos normativos y procedimentales que se enumeran a continuación evidencian una evolución progresiva en la cual el avalúo inmobiliario pasó de ser un insumo administrativo con tratamiento heterogéneo a constituirse en un proceso técnico con responsabilidades, competencias y metodologías definidas.

1989 – Ley 9 de 1989 (Reforma Urbana). Esta ley fijó bases para la planificación y gestión del desarrollo municipal, regulando, entre otros aspectos, la compraventa y la expropiación de bienes. En consecuencia, el avalúo adquirió un papel instrumental en actuaciones de adquisición y expropiación, donde la estimación del valor comercial debía servir de soporte para decisiones públicas.

1995 – Decreto-ley 2150 de 1995 (Racionalización de trámites). El Estatuto Anti-trámites introdujo criterios de simplificación y estandarización administrativa; en su articulado se reconoce la posibilidad de que los avalúos en actuaciones públicas puedan ser elaborados por el IGAC o por particulares idóneos, registro que sería desarrollado posteriormente por la regulación específica del sector.

1997 – Ley 388 de 1997 (Desarrollo Territorial). La Ley de Desarrollo Territorial reorganizó los instrumentos de ordenamiento urbano, fortaleciendo los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y, con ello, las determinantes urbanísticas (usos del suelo, edificabilidad, tratamientos) que inciden en la valoración. Esta ley sirvió de sustento para reglamentaciones posteriores en materia de avalúos.

1998 – Decreto 1420 de 1998. Constituye el primer marco reglamentario integral sobre avalúos inmobiliarios para fines administrativos y judiciales en Colombia. Define el objeto del avalúo, las metodologías reconocidas (enfoques de mercado, costo e ingresos), y delimita quiénes pueden realizarlos (IGAC o evaluadores registrados), articulándolo con las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

2008 – Resolución 620 de 2008 (IGAC). Adopta procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. El documento precisa definiciones operativas y describe técnicas valuatorias (en particular, el método comparativo de mercado) como referente técnico para la determinación del valor comercial.

2008 – Ley 1185 de 2008 establece el marco legal para proteger y conservar el patrimonio cultural del país. Un bien de interés cultural (BIC) y otras leyes y decretos del tema.

2013 – Ley 1673 de 2013. Regula la actividad del evaluador, estableciendo competencias, responsabilidades, requisitos de idoneidad y deberes éticos. Esta ley profesionaliza la práctica

valuatoria y busca disminuir riesgos de inequidad, falta de transparencia y errores técnicos en la estimación del valor.

2014 – Ley 1708 de 2014 (Código de Extinción de Dominio). En el ámbito de bienes incautados, este código exige soportes probatorios idóneos y técnicamente fundados para la toma de decisiones judiciales y para la gestión patrimonial posterior. En este contexto, el avalúo comercial confiable y reproducible resulta esencial para la administración del FRISCO y para las decisiones de disposición o conservación.

2015 – Decreto 2136 de 2015. Reglamenta el Título III de la Ley 1708 de 2014 en lo relativo a la administración de los bienes afectados por medidas de extinción de dominio. El decreto ordena al Administrador del FRISCO adoptar una ‘metodología de administración de bienes’, reconociendo el rol de las valoraciones y la posibilidad de acudir a modelos y datos técnicos del IGAC y catastros descentralizados para la valoración de activos urbanos.

2023 – Metodología de Administración de Bienes del FRISCO (SAE, v.17). La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. adopta y actualiza una metodología integral para la administración de bienes del FRISCO, en la cual el avalúo comercial y su vigencia son insumos críticos para escenarios de enajenación, arrendamiento y decisiones costo–beneficio. Esta metodología articula procedimientos internos y exige trazabilidad documental.

2024 – Auditoría financiera a SAE/FRISCO (vigencia 2023). La Contraloría General de la República publicó el informe de auditoría financiera correspondiente a la vigencia 2023, en el que se formulan hallazgos y recomendaciones orientadas a fortalecer el control y la trazabilidad en la gestión de bienes, resaltando la importancia de valoraciones oportunas y consistentes.

2025 – Metodología de Administración de Bienes del FRISCO (SAE, v.18). La actualización metodológica reafirma el carácter técnico–administrativo del proceso y consolida el

uso del avalúo como variable clave para decisiones de disposición de activos, con procedimientos específicos según tipología de bienes (Sociedad de Activos Especiales S.A.S., 2025).

3. Metodología

3.1 Tipo de investigación

La investigación, se fundamenta en un enfoque cualitativo, empleando un diseño de carácter descriptivo-propositivo. Se considera este enfoque el más idóneo; puesto que, el objetivo principal es la identificación de las actuales prácticas de valuación de bienes inmuebles urbanos confiscados por la Fiscalía General de la Nación (FGN) y la identificación de deficiencias, posibilitando así, la formulación de una propuesta de estandarización técnica y normativa. Si bien no se cuantificaron variables, se llevó cabo una exploración e interpretación de las realidades, percepciones y experiencias de los participantes, con el fin de transformar estos hallazgos en posibles directrices factibles de desarrollar en la práctica valuatoria objeto de este estudio.

El desarrollo metodológico se desarrolló en tres etapas correspondientes a los objetivos específicos del trabajo:

- Fase 1: diagnóstico del estado actual. Su objetivo principal radica en caracterizar y comprender a fondo las prácticas, las fallas y los retos inherentes a la elaboración de avalúos dentro de la Fiscalía General de la Nación.
- Fase 2: validación de procesos según Normativa. Tiene como propósito contrastar las prácticas identificadas durante la Fase 1, con el marco normativo y técnico vigente en Colombia para la valoración inmobiliaria.

- Fase 3: propuesta de procedimientos técnicos. Orientado a desarrollar una propuesta precisa, fundamentada en los hallazgos de etapas previas, que establezca criterios técnicos y normativos para uniformizar las valoraciones.

3.2 Población y muestra

El estudio se enfocó en tres grupos poblacionales. directamente involucrados en el proceso de avalúos de inmuebles incautados, con diferentes niveles de interacción y jerarquía lo cual permito una perspectiva integral del proceso de valuación. Los grupos fueron:

- Funcionarios de Policía Judicial: investigadores criminalísticos asignados a las oficinas de la FGN, especialmente aquellos que han elaborado informes sobre la valoración de bienes incautados.
- Fiscales delegados adscritos al área de Extinción de Dominio de la FGN, que disponen y usan las valoraciones en los procedimientos legales.
- Valuadores Externos: expertos inscritos en el Registro Abierto de Valuadores (RAA), con trayectoria en la tasación de propiedades.

3.3 Muestra y técnica de muestreo

Debido al carácter exploratorio y cualitativo de la investigación, se eligió una técnica de muestreo no probabilístico intencional. La selección de los individuos se basó en su dominio y vivencia directa con la problemática.

Desde el inicio de esta investigación se tuvo la claridad que la población de profesionales directamente vinculados a la realización de avalúos de inmuebles incautados en la FGN es limitada y altamente especializada. Por lo tanto, el reclutamiento de participantes se condujo mediante un

muestreo censal por conveniencia, buscando incluir a la mayor diversidad posible de perfiles dentro de este universo delimitado. Las entrevistas se llevaron a cabo con profesionales que, por su experticia y rol, constituyeran una representación cualificada de los dos ejes del proceso: la ejecución interna (policía judicial), la aplicación jurídica (fiscales) y la perspectiva externa con la práctica técnica externa (avaluadores RAA). Si bien el número total de entrevistados no es elevado, su selección se fundamenta en su capacidad particular para informar sobre el problema de investigación, por ser parte de la población escasa y central que realiza esta actividad.

3.4 Técnicas e instrumentos de recopilación de datos

La estrategia de recolección de información empleó un enfoque mixto, integrando técnicas primarias y secundarias, enfocándose primordialmente en datos cualitativos directos.

3.4.1 Técnicas primarias

La entrevista semiestructurada fue la técnica principal; gracias a su versatilidad, esta permitió recopilar experiencias, prácticas y percepciones desde la perspectiva de los participantes, manteniendo un hilo conductor centrado en varios bloques temáticos. Se diseñaron tres guías de entrevista, cada una orientada al rol de cada grupo poblacional involucrado así:

Instrumento 1, Guía de entrevista para funcionarios de Policía Judicial. Cuyo propósito es establecer el procedimiento empleado en los avalúos, las fuentes de información utilizadas, los métodos puestos en práctica, las dificultades en la operatividad y su perspectiva acerca de la necesidad de estandarización.

Instrumento 2, Guía de entrevista para Fiscales delegados. Diseñada para identificar su visión sobre la utilidad y confiabilidad de los avalúos, en calidad de prueba, igualmente las

deficiencias y los impactos por la carencia de estandarización y sus sugerencias para optimizar el proceso.

Instrumento 3, Guía de entrevista para Avaluadores Externos RAA. Su objetivo fue validar a través de su trayectoria profesional, los métodos que se emplean, su comprensión de la normativa, los desafíos percibidos en el entorno institucional y las sugerencias para optimizar el proceso.

3.4.2 Técnicas secundarias

Se efectuó una revisión documental de fuentes secundarias a fin de contextualizar la investigación, de la misma manera que fundamentar el análisis. En esta revisión se tuvo en cuenta:

- Normativa nacional: Decreto 1420 de 1998, Ley 1673 de 2013, Ley 1708 de 2014, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Decreto 1007 de 2018 (pagos ambientales)
- Documentos técnicos: manuales de avalúos del IGAC, metodologías de administración de bienes de la SAE versiones de 2023 y 2025.
- Literatura académica; tesis, artículos, estudios previos que versan sobre la valuación inmobiliaria y la gestión de bienes incautados en Colombia, así como en la región.

3.5 Estrategia del análisis documental

El análisis de la información, llevado a cabo con rigurosidad, se entrelazó con las tres fases del estudio.

Fase 1: en la fase uno se realizó un análisis Cualitativo-Descriptivo; se llevó a cabo la sistematización de las respuestas dadas en las entrevistas las cuales fueron transcritas y organizadas metódicamente. Se realizó la categorización de la información recolectada; se subdividió en categorías como formación y experiencia, la metodología, la normatividad, dificultades y algunas

propuestas. Por último, se realizó la triangulación de la información; se contrastó la información obtenida de los tres grupos poblacionales, policía judicial, fiscales y evaluadores, se identificaron convergencias, divergencias, y patrones comunes. Por último, se realizó un análisis interpretativo que condujo a construir un diagnóstico integral de las fallas metodológicas, técnicas y normativas, lo cual se presenta de manera narrativa y a través de matrices de síntesis en el capítulo de resultados

Fase 2: en la fase de dos se procedió a realizar un análisis comparativo a través del diseño de una Matriz. Esta matriz de doble entrada fue elaborada, a partir de la normativa y técnicas establecidas en el Decreto 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013 y demás normas técnicas sectoriales junto con los manuales del IGAC, y por otra parte en las prácticas documentadas en las entrevistas y literatura. Mediante la matriz se pudieron identificar y categorizar discrepancias entre lo regulado y lo implementado; por último, se realizó una síntesis para establecer el nivel de correspondencia técnico-normativa en los procesos de la FGN.

Fase 3: por último, en la fase tres se concreta la integración de los hallazgos de las fases uno y dos, y se lleva a cabo la propuesta de directrices técnicas para la normalización del proceso. Teniendo en cuenta la definición de las metodologías más apropiadas, procedimientos de trabajo de campo, datos requeridos, estructura del informe y también, mecanismos de control de calidad.

3.6 Consideraciones éticas en la investigación

En el desarrollo del presente trabajo se adoptaron principios éticos necesarios para garantizar la privacidad e integridad de los participantes, así como la rigurosidad metodológica del proceso. Las consideraciones que se aplicaron fueron las siguientes:

- **Consentimiento Informado:** previamente a la realización de cada entrevista, se informó a los participantes verbalmente y a través de la guía de la entrevista sobre los objetivos

académicos de la investigación, la confidencialidad del manejo de la información y el uso exclusivo de los datos para fines de esta monografía. La participación fue voluntaria y se procedió a la entrevista una vez se recibió la aceptación del participante.

- Selección de participantes y transparencia: la identificación y selección de los participantes para las entrevistas se hizo a través de un muestreo intencional por criterios, orientado a recolectar información de los actores directamente involucrados en el proceso de avalúos de inmuebles incautados. Dada la naturaleza especializada de la actividad y el reducido número de funcionarios y profesionales asignados a estas tareas, la estrategia se centró en acceder a la totalidad de los grupos de interés disponibles, en lugar de buscar una muestra estadísticamente representativa. Se realizaron entrevistas con evaluadores externos registrados en el RAA, funcionarios de policía judicial de la Fiscalía General de la Nación adscritos a unidades de extinción de dominio, y fiscales delegados en esta materia.
- Confidencialidad y Anonimato: para proteger la identidad de los participantes, se estableció un protocolo de confidencialidad. En los documentos de la investigación (transcripciones, análisis y el informe final), no se consignan los nombres completos, números de documento u otros datos personales que permitan la identificación individual. La información se manejó de forma agregada y se utilizaron códigos o roles genéricos (e.g., "funcionario de Policía Judicial 1", "Fiscal delegado") en la presentación de los hallazgos, tal como se evidencia en las matrices de análisis.
- Manejo de la Información y No Incidencia Procesal: Se tuvo especial cuidado en que las preguntas se centraran en los aspectos metodológicos, normativos y procedimentales de los avalúos, sin indagar sobre datos sensibles de investigaciones o casos penales específicos

en trámite. De esta manera, la investigación académica no interfirió en la seguridad jurídica de los procesos ni se comprometió información sujeta a reserva legal.

- Principio de No Maleficencia: en el diseño de las preguntas de la entrevista y el análisis de la información se tuvo claro el propósito de diagnosticar el estado actual y proponer mejoras, evitando señalamientos, valoraciones negativas o consecuencias laborales para los participantes que participaron en las entrevistas aportando su testimonio de buena voluntad.

3.6.1 Matriz 1. Avaluadores externos (RAA)

Se realizan entrevistas a evaluadores externos con RAA habida cuenta de su importancia basado tanto en el conocimiento en el tema valuatorio, lo cual redundaría en la capacidad que ese grupo poblacional posee para capacitar a los funcionarios de policía judicial que desarrollan ese tipo de actividades al interior de la Fiscalía General de la Nación.

Tabla 1. Matriz de resultados—Avaluadores externos (RAA)

Bloque temático	Hallazgos	Interpretación
Formación y experiencia	Los evaluadores entrevistados cuentan con formación profesional en áreas como ingeniería civil y arquitectura, poseen experiencia comprobada de más de 10 años y registro RAA vigente	Si bien es cierto en el sector privado los evaluadores presentan altos niveles de experiencia y profesionalismo, estos no se han aprovechado institucionalmente por la fiscalía.
Metodología	En su mayoría para evaluar bienes inmuebles urbanos, usan los métodos de mercado, costos y residual, afirman que las entidades públicas no aplican uniformidad de criterios	Se observa la brecha metodológica entre los avalúos técnicos formales y los avalúos empíricos que se elaboran en el contexto judicial, toda vez que, al no existir protocolos, se generan variaciones en los informes valuatorios

Bloque temático	Hallazgos	Interpretación
Normatividad	Conocen y aplican la ley 1673 de 2013 (regula la profesión de avaluador en Colombia) y demás normas existentes, indican que estas normas no se aplican dentro de la fiscalía	Los avaluadores en Colombia aplican el marco normativo existente, pero existe la percepción que en el ámbito judicial se desconocen los estándares lo cual es un indicativo de que los informes valuatorios carezcan de validez técnica.
Dificultades	No hay acceso a bases de datos oficiales, dificultad para acceder a convenios del IGAC, tiempo para elaboración de informes muy escaso	Todo conduce a que las limitaciones institucionales no apliquen de manera rigurosa una metodología lo cual es indicativo de que el informe valuatorio pierda objetividad
Propuestas	Crear un manual nacional de avalúos judiciales, articular de manera interinstitucional un proceso de formación entre el IGAC, la SAE y la fiscalía	Se propone un esfuerzo institucional que apunte a la estandarización de soluciones en avalúos judiciales como también en el fortalecimiento de la cooperación entre entidades del orden nacional

Análisis

Importante anotar que los avaluadores externos entrevistados representan el nivel más técnico del proceso valuatorio de un bien inmueble. La experiencia destacada de los avaluadores les permite identificar las dificultades de índole institucional con suma claridad. En sus respuestas, los avaluadores entrevistados manifiestan que la problemática no radica en la falta de capacidades individuales de las personas que elaboran los avalúos en la fiscalía general de la nación, sino en la ausencia de institucionalidad, en el entendido de que no hay métodos estandarizados que conlleven a que haya un lineamiento oficial al respecto relacionado en cómo definir cómo debe valorarse un bien incautado.

Aunque la ley 1673 de 2013 establece las responsabilidades de los avaluadores, en la fiscalía no tiene aplicación práctica, lo cual genera un espacio entre la teoría y la práctica, lo que

conduce a que el personal de policía judicial de manera empírica elabore los avalúos sin base metodológica.

Por último, los evaluadores externos manifiestan la necesidad de estandarizar los procesos metodológicos, la cual parte de una coordinación entre el IGAC, SAE y FGN, lo que vendría a garantizar que los informes sean verificables y sustentados normativamente.

3.6.2 Matriz No 2. Funcionarios de policía judicial

Es sumamente importante destacar el hecho de que el funcionario de policía judicial, es la persona que evacua la actividad dentro de la orden a policía judicial, del avalúo del bien inmueble, en el radica la elaboración del informe que servirá como insumo para el fiscal delegado, tomar la decisión que en derecho corresponda respecto al bien incautado o señalado con medida cautelar.

Tabla 2. Matriz de resultados - funcionarios de policía judicial

Bloque temático	Hallazgos	Interpretación
Formación y experiencia	Los funcionarios no cuentan con capacitación en el tema de avalúos, su experiencia radica en el ejercicio diario adquirido	Los avalúos son elaborados por personal sin experiencia ni formación académica especializada lo cual redundo en el informe valuatorio en sí.
Metodología	No poseen bases de datos especializadas para análisis de mercado, realizan comparaciones empíricas de mercado o consulta a portales inmobiliarios	Ante el desconocimiento normativo, no hay bases en el método para elaborar un avalúo serio, verificable y argumentado
Normatividad	Desconocimiento normativo sobre avalúos. Las actividades de policía judicial se evacuan con base a formatos internos en la fiscalía.	No se tiene en cuenta ningún decreto o resolución que rige la elaboración de informes valuatorios, por lo que en un momento dado se compromete el valor probatorio del mismo
Dificultades	Falta de tiempo para dedicar a realizar una buena investigación de mercados, falta de elementos	Las limitaciones de índole operativo dan al traste con un informe verificable y por ende se

Bloque temático	Hallazgos	Interpretación
Propuestas	tecnológicos adecuados, limitaciones de transporte Solicitud de capacitación en avalúos, solicitud ante entidades para que se haga acompañamiento como IGAC y SAE	convierte en un informe de baja calidad Hay cierto interés, pero es deber de la institución proporcionar capacitación técnica adecuada para tal fin.

Análisis

El funcionario de policía judicial es la base de la investigación en Colombia en todos sus niveles, y los avalúos no son la excepción. La policía judicial es la encargada de recopilar la información documental, desplazarse al lugar del inmueble y por supuesto elaborar los informes valuatorios que servirán como apoyo a las distintas investigaciones. En virtud de que se carece de una formación sólida técnicamente para realizar los informes, existe un cierto grado de compromiso por parte del funcionario, pero aun así ello genera marcadas diferencias entre los informes rendidos, lo cual conlleva a que no haya uniformidad de criterios entre unos y otros.

El marco normativo entre los cuales se encuentran la ley 1673 de 2013, la resolución 620 de 2008 y el decreto 1420 de 1998, para nombrar algunos, NO se aplican en el contexto judicial, por lo que esta desconexión explica buena parte de la falta de uniformidad en los informes de avalúos que se manejan al interior de la fiscalía.

De otra parte, es importante señalar que las limitaciones técnico- operativas, de tiempo, transporte, elementos tecnológicos, dan cuenta que el funcionario debe recurrir a referencias empíricas y portales inmobiliarios, lo cual reduce la fiabilidad de su informe.

Finalmente se debe hacer énfasis en que el problema es estructural no de las personas, hay disposición de los funcionarios para el cambio y la capacitación en el tema, lo cual, mejorando las políticas institucionales, los informes valuatorios mejoraran su calidad al corto plazo.

3.6.3 Matriz No 3. Fiscales delegados

El fiscal delegado es el director de la investigación criminal, es por ello que los fiscales adscritos al área de extinción de dominio deben verificar, analizar y decidir respecto a los informes valuatorios que los funcionarios de policía judicial les entregan y así tomar decisiones dentro de la investigación penal, importante su actividad dentro del proceso por cuanto en ellos reposa la última palabra en términos del bien inmueble incautado.

Tabla 3. Matriz de resultados – fiscales delegados

Bloque temático	Hallazgos	Interpretación
Formación y experiencia	No hay preparación académica en avalúos, el papel que cumplen es exclusivamente jurídico de revisión	Se depende absolutamente del trabajo técnico del policía judicial.
Metodología	Reciben el informe de avalúo una vez se elabora, no participan en la investigación de este	Debido a que el fiscal no está preparado académicamente ni capacitado, no hay supervisión en la elaboración del informe valuatorio lo cual genera que no haya rigurosidad en la metodología
Normatividad	Debido a que pertenece al área de extinción de dominio, conocen la ley 1708 de 2014 que es el código de extinción de dominio, el marco normativo que rigen los avalúos en Colombia es totalmente desconocido	En virtud de que no hay normatividad al interior de la FGN, esta situación deja sin herramientas al fiscal para exigir calidad en la metodología para construir el informe valuatorio
Dificultades	Es de notar que la sobrecarga laboral es generalizada en la institución lo cual provoca que el informe de avalúo en sí, no se profundice	Debido a la falta de una política institucional en el tema de avalúos, la supervisión tiende a ser nula por parte de los fiscales. La iniciativa corre por cuenta del policía judicial.
Propuestas	Según la entrevista, actualmente se encuentra en fase de estudio, la implementación de un software en convenio con el gobierno de reino unido.	Fortalecer vía capacitación la relación fiscal-investigador en cuanto a la elaboración del informe valuatorio.

Análisis

El análisis de la entrevista a la fiscal delegada permite inferir con meridiana claridad, la dependencia total y confianza completa a los informes valuatorios que el funcionario de policía judicial rinde acorde a la actividad por ella ordenada. Los fiscales adscritos al área de extinción de dominio reciben los informes de avalúos por parte de los investigadores y deben usarlos como prueba dentro de los expedientes sin contar con las herramientas suficientes para valorar su calidad.

El código de extinción de dominio descrito en la ley 1708 de 2014, el cual regula el proceso de extinción de dominio como tal, no describe las directrices sobre cómo deben elaborarse los informes valuatorios de bienes inmuebles incautados. Teniendo en cuenta lo anterior, los fiscales no tienen una base o parámetros que les permitan exigir uniformidad en los informes o un estándar técnico mínimo.

Así mismo, se enfatizó a nivel general que los avalúos no pueden seguirse tratando como un tema menor del proceso investigativo. Deben entenderse como una herramienta técnica de valor probatorio, la cual requiera una metodología clara y transparencia en la información que se recolecta para efectos de hacer lo más certero posible, la estimación del precio del inmueble valorado.

3.6.4 Matriz integral - comparativo general

Tabla 4. *Matriz comparativa entre evaluadores, funcionarios de policía judicial y fiscales delegados*

Aspecto analizado	Avaluadores externos	Policía judicial	Fiscales delegados	Conclusión
Formación	Profesional, especializada con registro RAA	Sin formación técnica profesional en avalúos	en derecho, no hay capacitación en avalúos	Ruptura entre lo técnico y lo jurídico lo que impide una

Aspecto analizado	Avaluadores externos	Policía judicial	Fiscales delegados	Conclusión
Metodología	Comparativa de mercado, de costos, residual	Elaboración de empírica de informes sin control metodológico	No participa en la elaboración del informe	trazabilidad de la información No existe la cadena valuatoria representada en el nexo de conocimiento entre las partes involucradas
Normatividad	Aplicación ley 1673 de 2013, resolución 620 de 2008, decreto 1420 de 1998, entre otros	No hay marco normativo en avalúos que se aplique en la fiscalía general de la nación	Aplicación de la ley 1708 de 2014 (código de extinción de dominio)	Se requiere un marco normativo que integre tanto lo técnico como lo jurídico a efectos de haya consistencia en los informes valuatorios
Dificultades	No existe coordinación institucional entre entidades del orden estatal (IGAC, SAE, FGN) y obstáculos para lograr acceder a datos oficiales	No existe capacitación institucional en el tema de avalúos, limitaciones logísticas que ralentizan el proceso de elaboración de informes valuatorios	Falta de acompañamiento técnico especializado.	Las dificultades son transversales a todas las instituciones
Propuestas	Se basa en lograr una articulación institucional, lograr un manual nacional de avalúos judiciales	Capacitaciones técnicas en avalúos con apoyo de avaluadores externos con registro RAA	Se propone un protocolo de revisión técnica al informe rendido por el funcionario de policía judicial	Estandarización, cooperación y capacitación continua y consistente con los informes de valuación

Análisis

Es evidente que los tres grupos de actores en los cuales se dividió el análisis integral de los resultados dan cuenta y convergen en que el problema principal es la falta de estandarización de

los criterios técnicos y normativos para la elaboración de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos incautados por la fiscalía general de la nación.

Los evaluadores externos con registro RAA, representan el componente técnico y normativo. Sin embargo, su labor se ve disminuida por la falta de articulación institucional en este caso en particular con la fiscalía general de la nación, en virtud de la falta de mecanismos que garanticen que su criterio sea tenido en cuenta en un proceso judicial.

Los investigadores criminalísticos asignados a los despachos que pertenecen al área de extinción de dominio de la institución son las personas encargadas de evacuar la actividad ordenada en un documento denominado programa metodológico-orden a policía judicial, dicha actividad consiste para el tema que nos ocupa, en evaluar un bien inmueble que tenga medidas cautelares. Una vez se le es asignada la orden de trabajo, el funcionario procede a recopilar la información del inmueble afectado y realizar las distintas actividades a que haya lugar, siempre con el objetivo de realizar la estimación más acertada del bien inmueble. Desafortunadamente el funcionario asignado no cuenta con la capacitación académica ni los recursos necesarios para realizar la labor encomendada de manera adecuada, además de lo anterior no cuenta con un marco normativo adecuado el cual sirva de guía para lograr elaborar un informe valuatorio como debe ser.

Finalmente, los fiscales delegados observan el informe de valuación desde la óptica jurídica, no poseen herramientas confiables para verificar la confiabilidad de este, de igual forma tampoco pueden verificar la calidad técnica del informe, lo cual provoca una debilidad en cuanto a la sustentación.

En conclusión, este análisis comparativo confirma la necesidad de un modelo unificado de valoración institucional, sustentado en la normatividad colombiana. Este modelo permitiría contar

con criterios técnicos estandarizados, capacitación permanente y cooperación institucional, lo cual fortalecería la gestión de los bienes incautados en los diferentes procesos investigativos. De igual forma, es importante comentar que el problema no es la falta de normas, es la falta de articulación institucional, control y capacitación en su aplicación. La estandarización de los criterios técnicos y normativos para la elaboración de los informes de valoración de bienes inmuebles incautados por parte de la fiscalía general de la nación es una necesidad institucional urgente para garantizar que dichos informes sean técnica y jurídicamente viables para los diferentes procesos investigativos.

3.7 Correspondencia y cumplimiento técnico-normativo de los procesos de avalúos de inmuebles urbanos incautados por la FGN

La comparación de las prácticas de valoración de bienes inmuebles frente a las disposiciones que en materia de normatividad técnicas rigen en Colombia, evidenció un conjunto de importantes brechas entre el deber ser normativo y los ítems que se están teniendo en cuenta por parte de los funcionarios de policía judicial a la hora de elaborar los informes valuatorios. Los resultados del primer objetivo revelan que los investigadores con funciones de policía judicial desean cumplir con su deber, pero se ven impedidos por problemas estructurales como la falta de capacitación específica, guías metodológicas estandarizadas y la ausencia de un protocolo de enfoques formativos en evaluaciones dentro de la institución.

El siguiente cuadro describe el contraste entre el comportamiento observado y los requisitos técnicos establecidos por la regulación aplicable.

Tabla 5. Comparación de las actividades de evaluación actuales en la Fiscalía General de la Nación con los estándares técnicos relevantes

Criterio de análisis	Practica actual observada	Norma técnica sectorial aplicable	Nivel de cumplimiento	Observaciones
Metodología aplicada	Predomina el uso empírico de estimaciones basadas en percepción visual o referencias informales de mercado.	Decreto 1420 de 1998, el cual exige aplicar métodos comparativos, costo, renta o residual con sustento documental verificable.	Bajo	Los avalúos no siguen métodos definidos ni criterios de homologación técnica. Falta trazabilidad de datos y análisis sustentado.
Registro documental y sustentación técnica	La mayoría de los informes carece de anexos técnicos, planos o referencias de comparables.	Resolución 620 de 2008 (IGAC): establece la obligación de incluir fuentes, análisis de mercado y soportes.	Bajo	Se evidencia informalidad documental. No existen formatos uniformes ni revisión técnica posterior.
Idoneidad del funcionario valuador	Los funcionarios que realizan avalúos no poseen certificación RAA ni formación profesional en avalúos.	Ley 1673 de 2013: exige registro, capacitación y observancia de principios éticos para ejercer como evaluador.	Muy bajo	No se cumple la exigencia legal de idoneidad técnica; la actividad recae sobre personal sin formación especializada.
Procedimiento interno y revisión de informes	No hay instancia técnica que supervise los avalúos ni procedimientos formales de revisión o validación.	Decreto 1170 de 2015: establece directrices para la gestión de bienes del Estado y control de calidad en informes técnicos.	Bajo	Ausencia de control de calidad y retroalimentación institucional; los informes se aceptan sin verificación cruzada.
Actualización normativa y capacitación	La capacitación es eventual y depende de la iniciativa individual del funcionario.	Ley 1673 de 2013 y Resolución 1137 de 2024 (IGAC): promueven la actualización profesional y la formación continua en avalúos.	Medio-bajo	Se detecta falta de programas de formación permanentes; los avances normativos no son divulgados internamente.

Criterio de análisis	Practica actual observada	Norma técnica sectorial aplicable	Nivel de cumplimiento	Observaciones
Enfoque territorial y urbanístico	Los avalúos no siempre consideran el uso del suelo ni las licencias de construcción vigentes.	Ley 388 de 1997 y criterios metodológicos del IGAC: los avalúos urbanos deben atender el ordenamiento territorial y las licencias expedidas.	Bajo	No se verifica la correspondencia entre el avalúo y la reglamentación urbanística; omisión de variables normativas locales.
Énfasis ético y responsabilidad profesional	El informe se entiende como trámite procesal, no como documento técnico con valor pericial.	Ley 1673 de 2013, art. 5–6: impone principios de transparencia, objetividad e independencia.	Bajo	Existe una visión procedimental, no profesional, del avalúo; falta cultura ética y conciencia de su valor probatorio.

Nota. Elaborada con datos del Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 (IGAC), Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Resolución 1137 de 2024 y criterios metodológicos del IGAC.

Análisis Interpretativo

De los resultados de la tabla, se puede inferir que en la Fiscalía General de la Nación existen actividades que no se ajustan totalmente a las prácticas actuales respecto a la normatividad técnica sectorial. Aunque los funcionarios de policial judicial trabajan rigurosamente y de buena fe, el problema radica en su falta de capacitación y estructuración institucional no regulada, lo cual conduce a la elaboración de informes con importantes debilidades metodológicas y formales.

En la mayoría de los informes, no hay uso de las metodologías delineadas en el Decreto 1420 de 1998, además, no presentan evidencia documental como lo requiere la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Tampoco existe posibilidad de supervisión formal o proceso de validación que garantice la calidad técnica de las evaluaciones, según lo definido en el Decreto 1170/2015.

La falta de profesionales con estatus certificado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) como lo define la ley 1673/13, representa un origen estructural para el incumplimiento.

Esto presenta una situación donde la institución se vuelve vulnerable, ya que los informes valuatorios no cuentan con suficiente protección legal.

También se encontró que las valuaciones de propiedades urbanas incautadas comúnmente no incorporan el análisis de la Ley 388 de 1997 (planificación territorial y su requisito de licencias de construcción o uso). Esta falta de cumplimiento resulta en distorsiones en la valoración de la propiedad, ya que no se toma en cuenta su situación urbanística real (por ejemplo, construcción sin licencias o en terrenos no urbanizables).

En cuarto lugar, la cultura institucional no entiende este avalúo como un documento técnico con valor probatorio y consideración como evidencia, sino como un acto administrativo dentro del proceso. Esto socava el elemento moral de responsabilidad profesional previsto en la Ley 1673 de 2013.

Conclusiones

Los avalúos elaborados por los funcionarios de policía judicial carecen de conformidad normativa con la legislación colombiana sobre la valoración de bienes inmuebles.

Los mayores, si no los más importantes, factores que determinan el incumplimiento son los siguientes:

1. falta de capacitación técnica especializada,
2. ausencia de protocolos estandarizados y
3. inexistencia de control institucional respecto a los informes de calidad.

No hay evidencia de que, de hecho, se hayan seguido los procedimientos de valoración adecuados definidos por el Decreto 1420/98 y el soporte de pruebas bajo la Resolución 620 de 2008, IGAC.

Las valuaciones virtualmente ignoran las disposiciones de la Ley 388 de 1997 sobre el uso del suelo y las licencias urbanísticas, cuestionándose como documentos técnicos.

La práctica institucional muestra un carácter ritual y no técnico, contrariando los principios de transparencia e imparcialidad dados por la Ley 1673 en 2013.

3.7 Propuesta técnica para estandarizar avalúos de inmuebles urbanos incautados por la FGN

La elaboración de avalúos en el contexto de los procedimientos judiciales relacionados con la extinción de dominio ha generado una variación sustancial en cuanto a los métodos empleados y el formato y grado de rigor técnico utilizados, abarcando desde los funcionarios de policía judicial que investiga cada caso. Cada informe es una interpretación del proceso de valuación, no gobernado por un estándar único que imponga requisitos homogéneos de calidad, trazabilidad y argumentos basados en normas.

En este sentido, es necesario desarrollar una propuesta de estandarización técnica que guíe la valoración de bienes inmuebles urbanos incautados, considerando el cumplimiento de la normatividad nacional y los métodos oficiales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Con este fin, este objetivo es un paso clave en el proceso de la monografía, ya que intenta pasar de diagnosticar problemas a ofrecer soluciones tangibles. En efecto, si los objetivos y resultados anteriores hicieron posible apreciar algunas debilidades institucionales con respecto a lo que se supone del marco regulatorio para esa nueva herramienta, este tercer objetivo apunta a proporcionar una herramienta más pragmática: una plantilla técnica que puede ser utilizada inmediatamente por los funcionarios de la Fiscal General de la Nación.

Finalmente, el gran propósito es mejorar la objetividad, transparencia y tecnicidad de los informes de valoración de acuerdo con los principios utilizados por la Ley 1673 (2013) y la Resolución 620 (2008) del IGAC que requieren rigor profesional y uniformidad metodológica en la práctica de valoración colombiana.

Descripción general de la solución técnica

La propuesta es un patrón estructurado y secuenciado, tanto en términos de estructura como de metodología, que busca cubrir todo el proceso de valuación de bienes inmuebles urbanos incautados. Esta herramienta fue desarrollada bajo las directrices del Decreto 1420 de 1998 (Decreto por el cual se reglamentan las normas generales de valoración de bienes inmuebles) y la Ley 1673 de 2013 (Por la cual se regula la actividad de los peritos valuadores en Colombia). También contempla los aspectos técnicos establecidos por el IGAC en la Resolución 620 de 2008, el Decreto 1170 de 2015, y la Resolución 1137 de 2024 para garantizar tanto la calidad de los estudios y documentos desde un punto de vista de valoración que se sustenta, la trazabilidad de los métodos y el soporte documental suficiente.

Esta plantilla validada, durante la consulta con el director de la monografía, está dirigida a los investigadores criminalísticos investidos de funciones de policía judicial que evacuan la actividad del avalúo. Uno de los objetivos establecidos por su adopción es mejorar no solo la calidad técnica de dichos informes sino también su comprensibilidad para los fiscales y jueces en su debida instancia. Se propone una nueva estructura basada en tres pilares clave:

1--Uniformidad metodológica, que permite que todos los informes respondan a una estructura técnica estandarizada.

2--Rigor técnico y normativo, que garantiza que los procesos valuatorios cumplan con la legislación colombiana vigente.

3--Transparencia institucional, al fortalecer la trazabilidad y el valor probatorio de los avalúos en los procesos judiciales.

Análisis de los componentes de la plantilla técnica

1. Identificación general de la propiedad

Esta sección recoge información clave para identificar la propiedad objeto de la valoración (número de caso, dirección, Identificación catastral, ubicación y tipo de propiedad). Su propósito es garantizar la individualización y trazabilidad de la propiedad, ambos elementos esenciales. De acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, esta información permite establecer un vínculo entre el objeto de la estimación y los documentos oficiales que certifican lo estimado, para que no se confunda con ninguna otra propiedad.

2. Descripción física de la propiedad

Comprende las características físicas de un sitio: tamaño, forma, tipo y estado de cobertura del suelo, tipología de construcción, estado de conservación y materiales/acabados utilizados (tanto en el interior como en el exterior), servicios públicos y alrededores inmediatos. Es este elemento el que proporciona la base para determinar qué forma de método de valoración debe emplearse. Fue establecido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC que cualquier valoración debe acceder desde una descripción físico-técnica. Este producto contribuye a una menor subjetividad en la estimación del valor, así como a la reproducibilidad del informe por otro especialista.

3. Aspectos urbanísticos y normativos

Incluye datos sobre clasificación del suelo, uso aceptable, influencias e índices urbanos y certificados. La valoración de bienes urbanos no puede aislarse de la planificación territorial o de las regulaciones de desarrollo municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997. Esta

característica hace posible el cálculo del potencial urbano de los activos y su impacto directo en el valor. También asegura que el informe valuatorio respete las disposiciones de las curadurías y las oficinas de planificación municipal.

4. Enfoque y método de valoración

El formato fomenta la metodología comparativa de mercado y utiliza los parámetros para elegir y ajustar comparables proporcionados por el Decreto 1420 de 1998. Todas las valoraciones deben incluir un mínimo de tres bienes registrados, verificables y recientes. Esto está destinado a proporcionar un valor que sea objetivo y refleje tanto el mercado valorado como el estado del mercado inmobiliario en un área urbana. Sin embargo, el uso de métodos de costos o ingresos debe dejarse a la discreción técnica justificadamente aplicada.

5. Evidencias documentadas y soporte técnico

La aplicación también implicaría la presentación de formularios de información de soporte: fotografías, dibujos, documentaciones de la propiedad, estimaciones y valoraciones. Se da en correspondencia con el principio de trazabilidad documental establecido por la Ley 1673 de 2013. Los hechos respaldan la objetividad del avalúo y ayudarán en la revisión técnica o de apelación subsiguiente. También permite que el informe sea reproducible, auditable y transparente.

6. Observaciones y conclusiones de la valuación

Concluye con un resumen de los resultados, valor estimado, técnica empleada y limitaciones detectadas. La Resolución IGAC 1137 de 2024 expone que el informe debe contemplar un análisis crítico del resultado señalando su confiabilidad. Su valor radica en hacer comprensible el proceso y el nivel de confianza respecto al valor calculado para los lectores del informe: fiscales, jueces.

Resultados esperados de la propuesta

Esta plantilla, al institucionalizarse, producirá una serie de efectos específicos:

1. Los informes de valuación podrán homogenizarse, disminuyendo la dispersión de los métodos.
2. Reforzamiento del rigor técnico y valor probatorio al presentar tasaciones frente a lo judicial. El proceso de formación será facilitado, ya que esta plantilla será utilizada como documento de formación para funcionarios y expertos.
3. Transparencia y control, a través de la posibilidad de auditorías internas y externas de sus informes.
4. Eficiencia operativa, con el ahorro de tiempo de revisión, corrección y validación de las valoraciones.

En conjunto, estos resultados consolidan un modelo técnico capaz de elevar la calidad institucional del proceso de valoración, asegurando la coherencia con las políticas públicas de administración de bienes incautados.

4. Conclusiones

La elaboración de esta monografía proporcionó una oportunidad para una comprensión más profunda acerca de la necesidad de establecer parámetros técnicos y normativos que respalden la valuación de bienes inmuebles urbanos realizada por la Fiscalía General de la Nación.

Como resultado del análisis, diagnóstico e investigación comparativa, se demostró que la institución tiene serias dificultades de índole técnica, operativa y legal para realizar valuaciones con implicaciones a todos los niveles (calidad-objetividad-confiabilidad) en los informes de avalúos realizados por los funcionarios de policía judicial adscritos a los despachos.

Con respecto al primer objetivo específico, es decir, determinar las prácticas actuales en la elaboración de informes de avalúos en la Fiscalía General de la Nación, también se descubrió que el trabajo de valoración se produce sin una metodología homogénea. Los investigadores encargados, aunque tienen experiencia práctica y conocimientos mínimos, generalmente carecen de capacitación y no poseen un modelo de guía de valuación para situaciones que proporcionen un valor de referencia según la normatividad vigente. Tal falta de homogeneidad metodológica ha resultado en informes con formatos variados, ningún criterio de referencia, cuya validación ante los jueces y fiscales es difícil de lograr.

El segundo objetivo específico, que consistió en comparar las prácticas institucionales con la normativa vigente en Colombia, fue posible revelar grandes brechas de cumplimiento. Al comparar los informes actuales con los requisitos del Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015 y Resolución 1137 de 2024 y la Ley 388 del 1997, se encontró que la mayoría de las evaluaciones no incluyen soporte documental o aplican métodos sin respaldo normativo o no incluyen la información urbana requerida por la ley. Esta falta de cumplimiento no se debe a la falta de voluntad institucional, sino más bien al resultado de la ausencia de herramientas de valoración estandarizadas y la poca capacitación técnica especializada que ha recibido el personal operativo encargado de elaborar los informes valuatorios al interior de la institución.

Finalmente, el tercer objetivo específico establecido para formular una propuesta técnica para la estandarización de valuaciones de bienes urbanos incautados permitió la elaboración de un modelo completo que integra todos los aspectos técnicos, normativos y operativos exigidos por la regulación colombiana. Este es un desarrollo significativo ya que proporciona al funcionario una guía paso a paso sobre las tasaciones para ayudar a garantizar que los informes sean transparentes

y puedan ser auditados conforme a principios de objetividad. Su implementación llevaría a la profesionalización de este proceso en la Fiscalía y reforzaría la trazabilidad institucional en el manejo de bienes incautados.

En general, la investigación determina que una mínima falta de institucionalización en la evaluación pericial dio origen a una calidad técnica reducida y credibilidad de los informes periciales, con impacto en la gestión de activos bajo custodia estatal. La propuesta técnica generada es capaz de resolver las limitaciones mencionadas, permitiendo una metodología pertinente y verificable de acuerdo con las directrices del IGAC y las normas nacionales.

Desde la perspectiva teórica y práctica, este documento construye una buena plataforma para seguir estandarizando la capacitación de la policía judicial en el ámbito de la valuación inmobiliaria, y ayuda a desarrollar un concepto de valoración institucional que sea basado en evidencia, apoyado por tecnología y conforme a la ley. También ayuda a lograr los principios de transparencia y eficiencia contenidos en la Ley 489 de 1998 para la gestión del Estado.

En conclusión, se determina que la aprobación de la propuesta técnica para la estandarización no solo puede contribuir a aumentar la calidad y autonomía de las valoraciones de inmuebles incautados, sino también establecer un modelo de referencia para otros órganos estatales que realicen actividades de valoración, al tiempo que confirma el compromiso de la Fiscalía General hacia la excelencia técnica, ética profesional y fortalecimiento institucional.

Referencias

- Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*
- Congreso de la República de Colombia. (2013). *Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones*
- Congreso de la República de Colombia. (2014). *Ley 1708 de 2014 Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio.*
- Contraloría General de la República. (2024). *Informe de auditoría financiera – Sociedad de Activos Especiales (SAE), vigencia 2023.* Bogotá: CGR.
- Contraloría General de la República. (2024). *Informe final de auditoría financiera SAE-FRISCO, vigencia 2023 (CGR-CDDJS N°017).*
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). *Resolución 620 de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.* Bogotá: IGAC.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2016). *Manual de avalúos urbanos y rurales.* Bogotá: IGAC.
- Ministerio de Justiça e Segurança Pública – SENAD. (2024). *Manual de Orientação: Avaliação e Alienação Cautelar e Definitiva de Bens.* Brasília: MJSP.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – PRONABI. (2021). *Lineamientos para la administración de bienes incautados.* Lima: MINJUSDH.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2011). *Decreto 826 de 2011. Créase el Registro Nacional de Bienes Secuestrados y Decomisados.* Buenos Aires: Ministerio de Justicia.

Organización de Estados Americanos. (2018). *Proyecto BIDAL: Manual de buenas prácticas para la administración de bienes incautados*. Washington, D.C.: OEA.

Presidencia de la República de Colombia. (1998). *Decreto 1420 de 1998 por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 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*.

Presidencia de la Republica de Colombia (2015) *decreto 2136 de 2015 por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014*.

Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (2023). *G-DE-003 Metodología de Administración de Bienes del FRISCO (v.17)*.

Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (2025). *Metodología de Administración de Bienes del FRISCO, Versión 18*. Bogotá: SAE.

Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (2025). *MT-DE-001-V18 Metodología de Administración de Bienes del FRISCO (v.18)*.

Apéndices

Apéndice A. *Instrumento 1. Guía de entrevista para funcionarios de policía judicial*

Objetivo: Conocer la experiencia práctica de los funcionarios de policía judicial encargados de elaborar avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados, identificando fortalezas, vacíos, grado de ajuste a la normativa vigente y posibles propuestas de mejora.

Confidencialidad: Esta entrevista hace parte de una investigación académica de la Especialización en Avalúos de la Universidad Santo Tomás de Bucaramanga. La información recolectada es confidencial, de uso exclusivo académico, y no se divulgarán datos personales de los entrevistados.

Datos de identificación del entrevistado:

Nombre (opcional): _____

Cargo: _____

Dependencia: _____

Años de experiencia en la función: _____

Teléfono de contacto (opcional): _____

Bloque 1. Formación y experiencia

¿Qué formación académica o capacitación específica ha recibido para la práctica de avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados?

Respuesta: _____

¿Cómo describiría su experiencia en la realización de avalúos en el contexto de la Fiscalía?

Respuesta: _____

¿Considera que los funcionarios de policía judicial cuentan en general con la preparación suficiente para elaborar avalúos técnicamente sólidos?

Respuesta: _____

Bloque 2. Metodología y práctica actual

¿Cuáles son los pasos que sigue habitualmente cuando realiza un avalúo de un bien inmueble urbano incautado?

Respuesta: _____

¿Qué herramientas, bases de datos o fuentes de información utiliza para establecer el valor comercial de un inmueble urbano?

Respuesta: _____

¿En qué medida las metodologías que aplica se ajustan a lo exigido por la Fiscalía y por las entidades de apoyo como la SAE?

Respuesta: _____

Bloque 3. Normatividad aplicable

¿De qué manera aplica en su trabajo cotidiano las disposiciones del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, ¿la Ley 1673 de 2013 y la Ley 1708 de 2014?

Respuesta: _____

¿Ha identificado vacíos normativos o contradicciones que dificulten la labor de avalúo?

Respuesta: _____

¿Cómo interpreta usted el papel de la normativa expedida por la SAE en relación con los avalúos que realiza la Fiscalía?

Respuesta: _____

Bloque 4. Limitaciones y dificultades

¿Qué dificultades técnicas encuentra con mayor frecuencia al elaborar avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados?

Respuesta: _____

¿Ha tenido casos en los que las condiciones del bien (deterioro, informalidad, ocupación) dificultan la valoración? ¿Cómo resolvió esas situaciones?

Respuesta: _____

Bloque 5. Utilidad y trazabilidad

¿Cómo asegura la trazabilidad de los avalúos que realiza (registro de fuentes, fotografías, metodología aplicada, observaciones de campo)?

Respuesta: _____

¿Considera que los avalúos que usted u otros compañeros realizan aportan un soporte probatorio suficiente dentro de los procesos judiciales?

Respuesta: _____

¿Ha identificado diferencias entre el valor consignado en los avalúos y el valor de mercado real?

¿Qué consecuencias ha tenido esto en los procesos?

Respuesta: _____

Bloque 6. Propuestas y reflexiones finales

¿Qué fortalezas observa en la manera como actualmente se realizan los avalúos de bienes urbanos incautados en la Fiscalía?

Respuesta: _____

¿Qué tipo de apoyos institucionales o técnicos considera necesarios para mejorar la calidad y oportunidad de los avalúos?

Respuesta: _____

Finalmente, ¿qué recomendaciones haría usted para avanzar hacia la estandarización de criterios técnicos y normativos en los avalúos de bienes incautados?

Respuesta: _____

Apéndice B. *Instrumento 2. Guía de entrevista para fiscales delegados*

Objetivo: Conocer la percepción y experiencia de los fiscales en relación con la práctica actual de los avalúos de bienes inmuebles urbanos incautados, las limitaciones técnicas y normativas, y las oportunidades de estandarización para mejorar la utilidad probatoria y la gestión judicial en procesos de extinción de dominio.

Confidencialidad: Esta entrevista forma parte de una investigación académica en el marco de la Especialización en Avalúos de la Universidad Santo Tomás de Bucaramanga. La información recolectada será tratada de forma confidencial, únicamente con fines académicos. No se divulgarán nombres propios ni datos sensibles.

Datos de identificación del entrevistado:

Nombre (opcional): _____

Cargo: _____

Dependencia: _____

Años de experiencia en la Fiscalía: _____

Teléfono de contacto (opcional): _____

Bloque 1. Formación y experiencia

¿Cómo describiría su experiencia profesional relacionada con los procesos de extinción de dominio y, en particular, con la práctica de avalúos?

Respuesta: _____

¿Qué formación o capacitación específica ha recibido en temas de valoración de bienes inmuebles urbanos?

Respuesta: _____

¿Considera que los fiscales en general cuentan con la preparación suficiente para evaluar la calidad de un avalúo presentado dentro de un proceso?

Respuesta: _____

Bloque 2. Metodología y práctica actual

¿Cómo suele ordenar usted la práctica de un avalúo de un inmueble urbano incautado?

Respuesta: _____

¿Qué criterios tiene en cuenta al decidir qué funcionario o dependencia realizará el avalúo?

Respuesta: _____

En su experiencia, ¿los avalúos practicados aportan la información necesaria y oportuna para tomar decisiones dentro de los procesos de extinción de dominio?

Respuesta: _____

Bloque 3. Normatividad aplicable

Desde su punto de vista, ¿qué tan alineados están los avalúos que recibe con la normativa vigente, como el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 de 2013?

Respuesta: _____

¿Ha identificado vacíos normativos que generen dificultades en la práctica de avalúos dentro de la Fiscalía?

Respuesta: _____

¿Qué rol considera que juega la normativa de la SAE en relación con los avalúos practicados por la Fiscalía?

Respuesta: _____

Bloque 4. Limitaciones y dificultades

¿Cuáles son las principales limitaciones técnicas, humanas o logísticas que encuentra en los avalúos que recibe?

Respuesta: _____

¿Ha enfrentado situaciones en las que el avalúo no refleja adecuadamente la realidad del bien urbano incautado? ¿Qué impacto tuvo esto en el proceso?

Respuesta: _____

Bloque 5. Utilidad y trazabilidad

¿Qué valor probatorio le asigna a los avalúos dentro de las decisiones judiciales en extinción de dominio?

Respuesta: _____

¿Recibe informes de trazabilidad suficientes (metodología, fuentes consultadas, fotografías, registros de campo) en los avalúos allegados al proceso?

Respuesta: _____

¿Ha notado discrepancias entre el valor consignado en los avalúos y el valor de mercado real?

¿Cómo se resuelven esas diferencias?

Respuesta: _____

Bloque 6. Propuestas y reflexiones finales

¿Qué fortalezas observa en la manera como actualmente se realizan los avalúos en la Fiscalía?

Respuesta: _____

¿Qué cambios o mejoras recomendaría para estandarizar los criterios técnicos y normativos en la práctica de avalúos de bienes urbanos incautados?

Respuesta: _____

Finalmente, desde su rol como fiscal, ¿qué mensaje le daría a las instituciones responsables para que los avalúos sean más útiles, confiables y ajustados a la realidad del mercado?

Respuesta: _____

Apéndice C. Instrumento 3. Guía de entrevista para evaluadores externos

Objetivo del instrumento: Explorar la percepción y experiencia de los evaluadores registrados en el RAA sobre la práctica de avalúos de bienes inmuebles urbanos en Colombia, contrastando los métodos utilizados con los lineamientos normativos vigentes, e identificando brechas, buenas prácticas y oportunidades de estandarización aplicables a la Fiscalía General de la Nación.

Confidencialidad: Esta entrevista se desarrolla con fines estrictamente académicos, en el marco de una monografía de grado de la Especialización en Avalúos de la Universidad Santo Tomás de Bucaramanga. La información suministrada será tratada de manera confidencial y no se divulgarán datos personales de los entrevistados.

Datos de identificación del entrevistado

Nombre (opcional): _____

Registro RAA / IGAC: _____

Experiencia en avalúos urbanos (años): _____

Ciudad de ejercicio: _____

Bloque 1. Formación y experiencia

¿Cuál ha sido su trayectoria profesional en el ejercicio de avalúos urbanos en Colombia?

Respuesta:

¿Qué formación académica y capacitaciones considera más determinantes para garantizar avalúos técnicamente rigurosos?

Respuesta: _____

Desde su experiencia, ¿cómo percibe la preparación general de los evaluadores registrados en el RAA para afrontar casos complejos como los inmuebles urbanos incautados?

Respuesta: _____

Bloque 2. Metodología

¿Qué métodos de valoración (mercado, costo, ingresos, residual) aplica con mayor frecuencia en avalúos urbanos?

Respuesta: _____

¿Qué variables técnicas y urbanísticas considera imprescindibles al momento de valorar un inmueble urbano?

Respuesta: _____

¿Encuentra diferencias metodológicas entre un avalúo urbano convencional y uno solicitado en el marco de procesos judiciales (como extinción de dominio)?

Respuesta: _____

¿Qué mecanismos utiliza para garantizar la trazabilidad de sus avalúos (fuentes de información, registros fotográficos, análisis comparativos)?

Respuesta: _____

Bloque 3. Normatividad

¿En qué medida considera que su práctica se ajusta al Decreto 1420 de 1998 y a la resolución 620 de 2008 del IGAC?

Respuesta: _____

¿Qué fortalezas y limitaciones observa en la aplicación de la Ley 1673 de 2013 respecto al ejercicio profesional del evaluador?

Respuesta: _____

¿Cuál es su percepción sobre los lineamientos técnicos de la SAE (2023–2025) para la valoración de bienes incautados? ¿Son aplicables y suficientes en la práctica?

Respuesta: _____

Bloque 4. Dificultades

¿Qué vacíos técnicos o normativos identifica actualmente en la práctica de avalúos urbanos en Colombia?

Respuesta: _____

¿Qué dificultades enfrenta con mayor frecuencia en el acceso a información confiable (catastros, registros, bases de datos) para elaborar avalúos urbanos?

Respuesta: _____

¿Qué riesgos observa cuando un avalúo se realiza de manera superficial o sin respaldo metodológico sólido, especialmente en contextos judiciales?

Respuesta: _____

Bloque 5. Propuestas

¿Qué buenas prácticas considera que deberían ser adoptadas para estandarizar la práctica de avalúos urbanos en bienes incautados?

Respuesta: _____

¿Qué recomendaciones daría para mejorar los criterios técnicos y normativos que orientan la elaboración de avalúos en Colombia, particularmente aquellos solicitados por la Fiscalía General de la Nación?

Respuesta: _____

Apéndice D. *Ficha técnica de avalúos para bienes inmuebles incautados*

1. Identificación General del Bien												
Número de Caso/ NUC												
Fiscalía Delegada No												
Orden de Trabajo No												
Delito:												
Dirección del inmueble:												
Municipio / Localidad / Barrio												
Departamento:												
Matrícula Inmobiliaria:												
Cédula Catastral:												
Tipo de Inmueble:		Casa	Apartamento	Lote	Local Comercial	Bodega						
		Otro										
Coordenadas												
Fuente de información:		Visita directa	Catastro	Registro	Información Secundaria							

2. Descripción física del inmueble	
Aspecto	Descripción/ Información Requerida
Área del lote [m ²]	[Ejemplo: 120 m ² según ficha catastral]
Área construida [m ²]	[Ejemplo: 240 m ² medidos en visita técnica]
Antigüedad de la construcción	[Ejemplo: 15 años, info. obtenida del propietario]
Antigüedad de la construcción	[Ejemplo: 15 años, info. obtenida del propietario]
Estado de conservación:	☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Justifique:	
Materiales predominantes:	
[Ejemplo: Estructura en concreto reforzado, muros en bloque, cubierta metálica]	
Servicios Públicos:	☐ Agua ☐ Energía ☐ Gas ☐ Alcantarillado ☐ Internet ☐ Transporte
Equipamientos cercanos:	
[Ejemplo: Colegios, transporte público, centros comerciales]	
Riesgos o afectaciones:	
[Ejemplo: cerca a ríos, subestaciones eléctricas, cable de luz a la vista]	
Tipo de vivienda	
casa, edificio, local c/cial, lote, bodega	

3. Aspectos urbanísticos y normativos									
Concepto			Fuente / Observación						
Clasificación del suelo									
Uso principal			[Ejemplo: Suelo urbano según POT de Bucaramanga, Acuerdo 019 / 2014]						
Uso secundario:									
Tiene licencia de construcción SI NO									
Concepto			Fuente / Observación						
Índices Urbanísticos									
			[Ejemplo: Altura maxima: 4 pisos; indice de ocupacion: 0,7; densidad: 300 hn/ha]						
Cuantos pisos/si es pent-house									
Tratamiento Urbanistico									
			[Ejemplo: Zona de consolidacion urbana]						
Afectaciones viales o ambientales									
			[Ejemplo: Afectacion parcial por ampliacion vial futura según POT]						
Cumplimiento POT			☐ Si	☐ No	☐ Parcial	Especifique:			
Normas consultadas									
			[Ejemplo: Ley 388 de 19997, Decreto 1420 de 1998, POT Vigente]						

4. Tiene medida cautelar registrada en el certificado de libertad y tradición		SI	NO
Tipo de medida cautelar inscrita:			
Autoridad que ordena la medida:			
Fecha de inscripción:			
Número de anotación registral:			
La medida limita la disposición del bien?		SI	NO
5. Enfoque de valoración aplicable			
5.1 Enfoque de Mercado			
Se utiliza cuando existen transacciones o comparables similares			
Se debe emplear al menos 3 bienes inmuebles comparables actualizados y ajustarlos por area, ubicación y estado			
Ejemplo:			
Inmueble comparable Dirección Precio ofertado (COP) Área construida (m²) Valor unitario (COP/m²)			
1 Calle 5 No. 32 - 18 280.000.000 120 2.333.333			
2 Carrera 30 No. 41 - 10 300.000.000 130 2.307.000			
3 Calle 43 No. 29 - 22 260.000.000 110 2.364.000			
Valor promedio ajustado: COP \$2.335.000 / m²			

6. Evidencia documental y soporte

Fotografías recientes (mínimo cuatro): Fachada, entorno, interior y servicios

Coordenadas de la fijación fotográfica

Fecha fijación fotográfica

Croquis o plano del predio

Copia de certificado de tradición y libertad

Cotizaciones o referencias de mercado

Calculos y tablas de valoración.

7. Observaciones y conclusiones

Describa las limitaciones o particularidades encontradas

Ejemplo:

"El inmueble se encontraba ocupado por terceros al momento de la visita. No fue posible acceder al interior, por lo cual la valoración se basó en observación perimetral y datos secundarios del catastro

Valor comercial estimado: COP \$

Método aplicado

Grado de confiabilidad:

☐

Alto

☐

Medio

☐

Bajo

Firma:

Cargo:

Fecha: