



UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS



001207

Bogotá, 14 de junio de 2012

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS 19-06-2012 10:33:55  
Al Contestar Cite este Nro.: 2012IE17272 O 1 Fol: 1 Anex: 0  
Origen: Sd:501 - OFICINA ASESORA DE JURIDICA/PINZON HERNANDEZ BETSY MABEL  
Destino: IDEXUD/CALDERON MARIA EUGENIA  
Asunto: CONCEPTO Y ACOMPAÑAMIENTO JURIDICO CONTRATO INTERADMINISTRATIVO  
Observ.:

Doctora  
**MARÍA EUGENIA CALDERÓN**  
Directora  
IDEXUD  
Ciudad

REF.: Concepto y Acompañamiento Jurídico Contrato  
Interadministrativo 1593-2010 UD-INVIAS

Respetada doctora:

Teniendo en cuenta la solicitud de la referencia en la cual requiere concepto y acompañamiento jurídico frente a los requerimientos identificados con SA 4947 y SA 12890 de INVIAS, y con base en las circunstancias señalados en el oficio CINUD 14-2012 de Febrero 22 de 2012, suscrito por el profesor Hernando Acuña, es pertinentes mencionar los siguientes:

#### ANTECEDENTES

1. El objeto del contrato 1593/10 UD-INVIAS es ***“Elaboración de levantamientos topográficos y avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad del Instituto Nacional de Vías”***.
2. La Clausula Quinta numeral 15 señala como obligación de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas: *“Realizar los avalúos solicitados de acuerdo con las normas técnicas y entregar los informes de estos individualmente por predio”*.
3. De la lectura del citado contrato y de sus anexos, no se observa que la Universidad deba tener en cuenta, o deba emitir pronunciamiento sobre la *“La diferencia entre el costo de adquisición y el avalúo presentado”*. De los predios en cuestión.
4. Según el oficio suscrito por el profesor Acuña, la Universidad adelantó tales Avalúos *“siguiendo en un todo lo regulado en la materia, (Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC), para lo cual es importante citar en principio la definición de Avalúo Comercial que según el Art.2º. del Decreto 1420/9 dice: ...”* Se



UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

*entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".*

5. En el mismo oficio señala el citado docente: *"Adicionalmente la Norma Técnica Sectorial NTS S 01 "Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado" basada en la norma internacional IVS 1 emitida por el INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC) define valor de mercado como: "Es la cantidad monetaria por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"*

En este orden de ideas, tomando como referencia la información técnica del caso, se procede a mencionar las siguientes:

### CONSIDERACIONES

Posterior a la respectiva revisión de los documentos fuente de las obligaciones de las entidades suscribientes del Contrato Interadministrativo 1593/10 UD-INVIAS, no se encuentra como obligación general o específica el estudio a cargo de la Universidad para aclarar la *"diferencia tan significativa entre los avalúos del año 1995 y los de ahora"*, por lo que dicha situación no es exigible a la Universidad Distrital.

Por lo que en nuestra consideración las revisiones requeridas por parte de INVIAS, no pueden adelantarse en los términos señalados por dicha entidad, ya que el argumento principal de su solicitud (diferencia entre el valor en que se adquirieron los inmuebles y el resultado de los avalúos realizados por la Universidad) según los documentos contractuales y anexos técnicos, no era un marco de referencia o especificación técnica a tener en cuenta en la ejecución del objeto contractual, y mucho menos una obligación cuya inobservancia pueda discurrir hacia un incumplimiento de la Universidad Distrital.

Ahora bien, como argumento adicional se observa que no es procedente la revisión del o los citados avalúos realizados por la Universidad, ya que según los Arts., 15, 16, 17 y 18 del Decreto 1420 de 1998; no se ha explayado por parte de la entidad contratante, fundamento técnico alguno, sobre los Avalúos realizados por la Universidad que permitan de manera objetiva, su revisión, modificación o aclaración. Sobre el particular señala la citada normatividad:

*"Artículo 15º.- La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.*

*La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión*

8



**UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

**Artículo 16º.-** Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

**Artículo 17º.-** Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

**Parágrafo 1º.-** Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

**Parágrafo 2º.-** El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

**Artículo 18º.-** En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan"

Por lo anterior, y teniendo en cuenta la actual pérdida de vigencia del contrato interadministrativo de la referencia, acoger las solicitudes de INVIAS se configuraría, según la ley 80 de 1993 en la ejecución de un nuevo servicio, el cual debería estar amparado por un contrato adicional, es decir un nuevo contrato, y demás documentos precontractuales.

Para finalizar reiteramos nuestra disposición para acompañar de ser el caso, el proceso de solución de controversias contractuales, en el marco de las consideraciones jurídicas aquí propuestas.

Cordial saludo,

  
**BETSY MABEL PINZÓN HERNÁNDEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Camilo Bustos