

LEY No. 1673

19 JUL 2013

"POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I
OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1° Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

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

TÍTULO II
DEFINICIONES

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

a. **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

b. **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

c. **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Evaluadores

d. **Registro Abierto de Evaluadores:** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Evaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los evaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

e. **Sector Inmobiliario:** Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos

inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

TÍTULO III DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

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

- a. La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios)
- b. El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.
- c. En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.
- d. El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa; cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.
- e. Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones.
- f. Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación.
- g. El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control.
- h. Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.
- i. Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 5. Registro Abierto de Avaluadores. Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

ARTÍCULO 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

- (i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o
- (ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo 1° del presente artículo.

b). Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

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

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

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

ARTÍCULO 8º. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los evaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

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

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

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

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

ARTÍCULO 10º. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio

ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 14°. Deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores. Son deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores los siguientes:

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

h. Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

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

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

PARÁGRAFO. Los deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

ARTÍCULO 16°. De los deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones. Son deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones:

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

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

ARTÍCULO 17°. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

- a. Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;
- b. En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;
- c. Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley.

ARTÍCULO 18°. Faltas contra la ética del Avaluador. Incurrir en falta contra la ética del avaluador los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley.

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

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

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

ARTÍCULO 21°. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de evaluador. Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

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

TÍTULO IV DE LA AUTORREGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

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

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

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

ARTÍCULO 24°. De la autorregulación en la actividad del evaluador: Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:

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

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

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

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

PARÁGRAFO 1o. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas.

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

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

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

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

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

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

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

a. Sean entidades gremiales, sin ánimo de lucro.

b. Cuenten entre sus miembros evaluadores personas naturales o asociaciones gremiales, en las cuales a su vez, sean miembros evaluadores personas naturales,

c. Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.

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

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

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

PARÁGRAFO 2º. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

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

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

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

a. Contar con el número mínimo de miembros evaluadores y asociaciones gremiales que determine el Gobierno Nacional.

b. Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas con ellos las leyes y normas de la actividad del evaluador y los reglamentos que la misma entidad expida.

c. Contar con un mecanismo de ingreso de las personas jurídicas gremiales que tengan entre sus miembros evaluadores y personas naturales evaluadores para que sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.

d. Demostrar que sus reglamentos prevén mecanismos para que en los diferentes órganos de la Entidad Reconocida de Autorregulación se asegure una adecuada representación de sus miembros, sin perjuicio de que en el comité disciplinario se establezca una participación por lo menor paritaria de personas externas o independientes. En caso de empate, se decidirá por los miembros externos o independientes.

e. Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos.

f. Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la

coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad del evaluador y del interés público.

g. Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del evaluador.

h. Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del evaluador y sus propios reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal.

i. Tener Revisor Fiscal y contador público.

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

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

l. Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el gobierno nacional.

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

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

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

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

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

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

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

Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:

- a. La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron.
- b. La norma de la actividad del evaluador o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron.
- c. En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.

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

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

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

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

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

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

TITULO V DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

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

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

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

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

- a. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario.
- b. Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario.
- c. Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8 y 9 de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.

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

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

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

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA



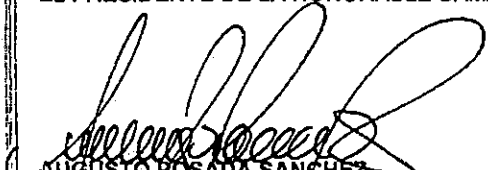
ROY LEONARDO BARRERAS MONTEALEGRE

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPUBLICA



GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES



AUGUSTO POSADA SANCHEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE LA HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES



JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. 1673

"POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR Y SE
DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

19 JUL 2013



EL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,



SERGIO DIAZGRANADOS GUIDA

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL,



MARÍA FERNANDA CAMPO SAAVEDRA

ANEXO COMB

129

SECRETARÍA DE ECONOMÍA	
SECRETARÍA DE ECONOMÍA	
Revisión:	<i>[Signature]</i>
Fecha:	



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

DECRETO NÚMERO 556 DE 2014

14 MAR 2014

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

DECRETA

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar la Ley 1673 de 2013.

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DE LA ACTIVIDAD DE VALUACIÓN

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

del evaluador la rendición de avalúos respecto de:

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

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

No.	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	RECURSOS NATURALES SUELOS Y DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
4	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
5	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6	INMUEBLES ESPECIALES	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
7	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de éstos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: Vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
8	MAQUINARIA EQUIPOS ESPECIALES	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

9	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	Y	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.
10	SEMOVIENTES ANIMALES	Y	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO		Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12	INTANGIBLES		Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares
13	INTANGIBLES ESPECIALES		Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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

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

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

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

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

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

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

Parágrafo 2: Con posterioridad a la publicación del presente Decreto y hasta el momento en que se autorice la operación de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación que desarrolle la función del Registro Abierto de Avaluadores, cuando en virtud de una norma sea solicitada la demostración de la calidad de evaluador mediante el registro en la lista que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio, tal calidad se acreditará con la inscripción ante dicha entidad.

Durante el mismo plazo, quien no se haya registrado en la Superintendencia de Industria y Comercio con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley, demostrará la calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC bajo la norma ISO 17024.

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

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

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

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

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

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

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

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

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

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

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

Parágrafo Primero: Una vez autorizada la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que haya creado o contratado a la persona que opera la base de datos de que trata este artículo, las siguientes Entidades Reconocidas de Autorregulación que se autoricen tendrán derecho acceder al órgano o comité de gestión y coordinación técnica entre el operador de la base de datos y las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Las decisiones en dicho órgano o comité se tomarán considerando la proporción de cada Entidad de acuerdo con el número de evaluadores que cada una de ellas tenga inscritos en la base de datos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

DE LA AUTORREGULACIÓN DE LOS AVALUADORES

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

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

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

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

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

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

Artículo 24. Cuota de mantenimiento a la Entidad Reconocida de Autorregulación. La obligación de autorregulación incluye la carga de contribuir al mantenimiento de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que lo tutela disciplinariamente, así como del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

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

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

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

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

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

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

La Superintendencia de Industria y Comercio podrá, de manera general, suspender la inscripción o el traslado de evaluadores a una Entidad Reconocida de Autorregulación,

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

mientras dicha Entidad mantenga deficiencias que afecten las condiciones mínimas establecidas para el normal desarrollo de las funciones básicas de la autorregulación.

Artículo 26. Notificación de sanciones a la Superintendencia de Industria y Comercio.

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

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

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

CAPITULO V

DEL RECONOCIMIENTO DE LAS ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN (ERA)

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

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

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

- 1) Ser entidades gremiales sin ánimo de lucro.
- 2) Demostrar que cuenta con un número mínimo de evaluadores que hayan manifestado por escrito su interés en inscribirse o en ser miembros de la Entidad, en por lo menos 10 departamentos del país, con un número igual o superior a un evaluador por cada doscientos mil (200.000) habitantes o fracción del respectivo departamento o del Distrito

134

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

Capital. En caso de que la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) tenga entre sus inscritos ciudadanos extranjeros, éstos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1673 de 2013.

3) Tener un Reglamento Interno de funcionamiento que establezca, como mínimo:

a) Reglas para la adopción y difusión de las leyes y normas de autorregulación, con el fin de asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del evaluador.

b) Reglas para la verificación del cumplimiento de las leyes y normas de la actividad del evaluador, del Código de Ética del evaluador y de los reglamentos de autorregulación.

c) Procedimientos que garanticen la efectiva función disciplinaria y la imposición de sanciones a sus inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación. El procedimiento deberá garantizar el debido proceso y el derecho de defensa de los disciplinados en los términos del artículo 25 de la Ley 1673 de 2013. Las sanciones podrán consistir, inclusive de forma concurrente, en:

- Amonestación escrita;
- Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva;
- Cancelación de la inscripción;
- Expulsión de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y del Registro Abierto de Avaluadores (RAA); y
- Multas

d) Procedimientos para la inscripción, conservación y actualización de toda la información de sus inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

e) Procedimientos para que los inscritos puedan tener la calidad de miembros de la Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) y la forma en que ejercerán sus derechos, así como reglas que prevengan la discriminación entre estos.

f) Los órganos directivos de la Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) deberán establecerse de tal forma que aseguren una adecuada representación de sus miembros.

g) El Comité Disciplinario de la Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) deberá estar conformado por un número de personas no inferior a seis (6), y siempre se garantizará que por lo menos la mitad de ellas sean personas externas o independientes de la actividad valoradora, con las más altas calidades morales y éticas. En caso de empate en las decisiones disciplinarias serán las que adopten los miembros externos. En los procedimientos disciplinarios se podrán establecer salas de decisión, las cuales deberán observar lo establecido en este literal.

h) Reglas que garanticen la adecuada distribución de cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos.

i) Reglas que prevengan la manipulación de los avalúos y el fraude en el mercado por parte de sus inscritos.

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

- j) Reglas que promuevan la coordinación y cooperación con los organismos encargados de regular la actividad valuadora del país.
- k) Reglas que promuevan la libre competencia y que eliminen barreras de acceso al mercado nacional e internacional.
- l) Reglas que le impidan a la entidad realizar avalúos corporativos o de otra índole.
- m) Reglas para proteger a los consumidores, a los usuarios y, en general, el interés público, de la actividad del evaluador.
- n) Reglas que eviten los acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y el propósito de las leyes y normas de la actividad del evaluador, del Código de Ética y del reglamento de autorregulación.
- o) Procedimientos para atender las solicitudes de información de inscritos, miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de forma ágil, expedita y sin requisitos innecesarios.
- p) Procedimientos idóneos y adecuados para garantizar que una persona que se encuentre suspendida o cancelada por otra Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), no sea aceptada o inscrita.

4) Tener revisor fiscal y contador público.

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

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

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

- 1) El cumplimiento del requisito de intercomunicación con el operador de la base de datos del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
- 2) Copia del documento donde conste:
 - a) El acto de constitución o el acuerdo celebrado con el operador de la base de datos para que lleve el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), ó
 - b) Para las Entidades que soliciten con posterioridad al establecimiento del operador de la base de datos, copia del documento de adhesión como miembro o contratante del operador de la base de datos.

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

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

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

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

- 1) Ser mayor de edad
- 2) No ser funcionario público o contratista del Estado.
- 3) Tener experiencia profesional o haber estado vinculado a la actividad de valuación la cual se acreditará mediante certificaciones expedidas por sus contratantes o empleadores en las que conste que se ha desempeñado en la actividad, por lo menos durante quince (15) años, en cualquier tiempo.
- 4) Tener tarjeta profesional o estar inscrito como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.
- 5) No haber sido condenado por delitos dolosos.
- 6) No tener antecedentes disciplinarios como funcionario público en su profesión o como evaluador o del gremio del que forma o ha formado parte.

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

- 1) Ser mayor de edad
- 2) Ser profesional en las áreas en que lo determine el reglamento interno de la entidad o ser evaluador inscrito.
- 3) Tener tarjeta profesional o estar inscrito como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.
- 4) No ser funcionario público o contratista del Estado.
- 5) Tener experiencia en materia de valuación, como evaluador o como usuario de los servicios de valuación de por lo menos diez (10) años.
- 6) No haber sido condenado por delitos dolosos.
- 7) No tener antecedentes disciplinarios en su profesión o como evaluador.

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

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

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

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D. C., a los

14 MAR 2014



El Ministro de Comercio, Industria y Turismo,

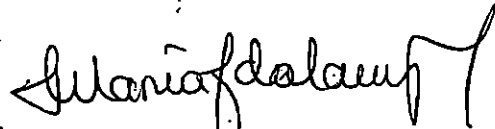


SANTIAGO ROJAS ARROYO

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

La Ministra de Educación Nacional,

14 MAR 2014


MARÍA FERNANDA CAMPO SAAVEDRA



LA REGLAMENTACIÓN DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AVALUADORA EN LOS ASPECTOS EXAMINADOS POR LA CORTE CONSTITUCIONAL, CORRESPONDE A LA POTESTAD DE REGULACIÓN DEL LEGISLADOR, ACORDE CON LOS LÍMITES QUE PUEDEN ESTABLECERSE AL LIBRE EJERCICIO DE UNA PROFESIÓN U OFICIO QUE IMPLIQUE UN RIESGO SOCIAL. ESTAS REGULACIONES NO ESTÁN SUJETAS A RESERVA DE LEY ESTATUTARIA. LA IMPOSICIÓN DE UNA SANCIÓN PENAL AL EJERCICIO IRREGULAR DE LA ACTIVIDAD AVALUADORA, DESBORDA LOS LÍMITES DEL *IUS PUNIENDI* DEL ESTADO. RESERVA LEGAL DEL ESTABLECIMIENTO DE PROCEDIMIENTOS DISCIPLINARIOS

I. EXPEDIENTE D-10310 - SENTENCIA C-385/15 (Junio 24)
M.P. Alberto Rojas Ríos

1. Norma acusada

LEY 1673 DE 2013
(Julio 19)

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

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, Ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

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

ARTÍCULO 5o. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

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

comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

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

ARTÍCULO 9o. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

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

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

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

ARTÍCULO 10. ENCUBRIMIENTO DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR DE PERSONA NO INSCRITA. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

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

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

ARTÍCULO 11. DENUNCIA DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o que utilicen los servicios de evaluadores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.

ARTÍCULO 15. DEBERES DEL AVALUADOR INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES PARA CON SUS CLIENTES Y EL PÚBLICO EN GENERAL. Son deberes de Evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores para con sus clientes y el público en general:

- a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;
- b) <Literal corregido por el artículo 2 del Decreto 222 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien evaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan a los gastos reservados legalmente;
- c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

PARÁGRAFO. Los deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

ARTÍCULO 16. DE LOS DEBERES DEL AVALUADOR INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN LOS CONCURSOS O LICITACIONES. Son deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores en los concursos o licitaciones:

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 24. DE LA AUTORREGULACIÓN EN LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:

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

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

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

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

PARÁGRAFO 1o. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas.

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

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

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

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

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

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

2. Decisión

Primero.- Declararse **INHIBIDA** para pronunciarse sobre la demanda presentada respecto del artículo 10 de la Ley 1673 de 2013, por ineptitud sustantiva de la demanda.

Segundo.- Declarar **EXEQUIBLES**, por los cargos analizados, los artículos 1º, 2º, 5º, 6º, 11, 15, 16, 23, parágrafo 2º y 24 de la Ley 1673 de 2013.

Tercero.- Declarar **INEXEQUIBLES**, las expresiones "*Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000*", contenidas en el artículo 9º de la Ley 1673 de 2013 y la expresión "*establecer procedimientos e*" contenida en el artículo 25 de la misma ley.

3. Síntesis de los fundamentos

En primer término, la Corte constató la falta de certeza del cargo formulado contra el artículo 10 de la Ley 1673 de 2013, en la medida en que el demandante centra su ataque en una proposición jurídica inexistente, que consiste en advertir que este precepto estableció un delito y asignó su sanción a una autoridad que pertenece a la rama ejecutiva, lo cual es una conjetura subjetiva del enunciativo legislativo que no corresponde al sentido del artículo impugnado.

En segundo lugar, la Corporación consideró que las disposiciones acusadas tienen la virtualidad de organizar el ejercicio de la actividad evaluadora y no de impedir su desempeño, al punto que no se ve afectado el núcleo esencial del derecho reconocido en el artículo 26 de la Constitución. La obligación que tiene el evaluador de inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo unas condiciones determinadas, el proceso de evaluación de registro y las sanciones a su omisión pretenden optimizar el ejercicio de una labor y prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad o la falta de transparencia en su desempeño. En este sentido, las normas examinadas se encuentran dentro de la órbita del legislador ordinario, para regular el diario quehacer de la actividad de los evaluadores, preservando los riesgos que lleva consigo la valuación de bienes y garantizando la transparencia y equidad entre las personas, de modo que armoniza los principios en pugna, materias que no entran en el ámbito de la reserva de ley estatutaria. Además, el legislador previó formas de homologación de los requisitos para acceder al RAA y un período de transición, disposiciones que eliminan la posible afectación al derecho a ejercer una profesión u oficio que pudieran generar las exigencias previstas en la ley, las sanciones consecuentes por su incumplimiento y la vigilancia y control de la valuación a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio.

En tercer lugar, la Corte estudió los límites constitucionales de la competencia de regulación del legislador en el caso del ejercicio de un oficio que, a su juicio, puede ser interferido por el legislador siempre que exija formación académica e implique un riesgo social. Tal condición de peligro se basa en que el desarrollo de la actividad afecte a la comunidad en general y que el riesgo sea claro y controlable con el requisito de formación académica. Determinó que en principio, el legislador tiene la obligación de señalar el riesgo social en el cuerpo de la ley, pero no demostrarlo o probarlo con argumentación alguna más allá del debate democrático en el trámite del proyecto. Aunque ese deber no será exigible cuando el ejercicio del oficio en sí mismo incluya un riesgo social, suficiente fundamento de la validez de la regulación, acompañado de la razonabilidad y proporcional de la medida. En el caso concreto de las normas legales demandadas, la Corte encontró que esos presupuestos de regulación de la actividad evaluadora se cumplen a cabalidad, por lo que resultan acordes con el artículo 26 de la Constitución Política.

Finalmente, el Tribunal constitucional encontró que unos apartes los artículos 9º y 25 de la Ley 1673 de 2013 contradicen normas constitucionales. De un lado, la primer parte del artículo 9º transgredió los límites del *ius puniendi* que ostenta el Estado, al asimilar el ejercicio ilegal de la tasación al delito de simulación de investidura (art. 426 del Co.Pe.), escenario que implicó el desconocimiento de los límites implícitos que debe tener en cuenta el legislador para criminalizar una conducta. En efecto, su tipificación no se orientó a la protección del bien jurídico que tutela el delito de simulación de investidura, como es la administración pública, toda vez que las posibles irregularidades en que puedan incurrir los evaluadores se circunscriben a la afectación de los intereses de particulares que en nada tienen que ver con la administración pública. La norma objeto de censura desatendió el principio de necesidad, como quiera que el legislador tipificó un delito sin analizar otras

medidas diferentes a la sanción penal, menos gravosas para los derechos fundamentales de los ciudadanos y que a la vez eviten el ejercicio ilegal de la evaluación. Si bien el tipo penal persigue un fin legítimo que se concreta en evitar la inequidad social, la ineficiencia y los posibles fraudes que puede causar un evaluador que ejerza la actividad sin tener una acreditación del RAA, la propia ley previó procedimientos sancionatorios administrativos que tienen la finalidad de evitar las conductas que reprimen criminalmente, como por ejemplo, los conferidos a la Superintendencia de Industria de Comercio en ejercicio de su función de vigilancia y control. De ahí, que esa asimilación que hace el artículo 9º de la Ley 1673 de 2013, fuera declarada inexecutable.

En cuanto a la definición de los procedimientos sancionatorios en la regulación de los oficios, la Corte reafirmó que está reservada al legislador, conforme a los principios fundamentales que orientan el trámite, unas reglas de procedimiento específico, los entes encargados de adelantar la investigación y/o juzgamiento, el régimen probatorio, los sujetos procesales, los términos, los recursos, que garanticen la imparcialidad de los órganos encargados de decidir. Por consiguiente, se declaró inexecutable el que la función disciplinaria que se asigna en el artículo 25 de la Ley 1673 de 2013 a las Entidades Reconocidas de Autorregulación lleve consigo la de "establecer procedimientos", en la medida que desconoce que la elaboración de los trámites disciplinarios en desarrollo de las funciones de vigilancia y control son de reserva legal.

4. Aclaraciones de voto

Los magistrados **María Victoria Calle Correa** y **Mauricio González Cuervo** anunciaron la presentación de sendas aclaraciones de voto en relación con los fundamentos de la inexecutable parcial del artículo 9º de la Ley 1673 de 2013.

EN ATENCIÓN A QUE MEDIANTE SENTENCIA C-881 DE 2014 LA CORTE CONSTITUCIONAL SE HABÍA PRONUNCIADO ACERCA DE LA EXEQUIBILIDAD DE LA DISPOSICIÓN LEGAL DEMANDADA QUE AUTORIZA LA VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO DE PERSONAS, SÓLO PROCEDÍA ESTARSE A LO RESUELTO EN ESA OPORTUNIDAD

II. EXPEDIENTE D-10501 - SENTENCIA C-386/15 (Junio 24)
M.P. Mauricio González Cuervo

1. Norma acusada

LEY 1453 DE 2011
(Junio 24)

Por medio de la cual se reforma el Código Penal, el Código de Procedimiento Penal, el Código de Infancia y Adolescencia, las reglas sobre extinción del dominio y se dictan otras disposiciones en materia de seguridad

Artículo 54. Vigilancia y seguimiento de personas. Vigilancia y seguimiento de personas. El artículo 239 de la Ley 906 de 2004 quedará así:

Artículo 239. Vigilancia y seguimiento de personas. Sin perjuicio de los procedimientos preventivos que adelanta la fuerza pública, en cumplimiento de su deber constitucional, el fiscal que tuviere **motivos razonablemente fundados**, de acuerdo con los medios cognoscitivos previstos en este código, **para inferir** que el indiciado o el imputado pudiere conducirlo a conseguir información útil para la investigación que se adelanta, podrá disponer que se someta a seguimiento pasivo, por tiempo determinado, por parte de la Policía Judicial. Si en el lapso de un (1) año no se obtuviere resultado alguno, se cancelará la orden de vigilancia, sin perjuicio de que vuelva a expedirse, si surgieren nuevos motivos.

En la ejecución de la vigilancia **se empleará cualquier medio que la técnica aconseje. En consecuencia, se podrán tomar fotografías, filmar videos y, en general, realizar todas las actividades relacionadas que permitan recaudar información relevante a fin de identificar o individualizar los autores o partícipes, las personas que lo frecuentan, los lugares a donde asiste y aspectos similares, cuidando de no afectar la expectativa razonable de la intimidad del indiciado o imputado o de terceros.**

En todo caso se surtirá la autorización del Juez de Control de Garantías para la determinación de su legalidad formal y material, dentro de las treinta y seis (36) horas siguientes a la expedición de la orden por parte de la Fiscalía General. Vencido el término de la orden de vigilancia u obtenida la información útil para la investigación el fiscal comparecerá ante el Juez de Control de Garantías, para que realice la audiencia de revisión de legalidad sobre lo actuado.

Parágrafo. La autoridad que recaude la información no podrá alterar ninguno de los medios técnicos anteriores, ni tampoco hacer interpretaciones de los mismos.

2. Decisión

ESTARSE A LO RESUELTO en la Sentencia C-881 de 2014, en la cual se declaró la exequibilidad de la expresión "el fiscal que tuviere motivos razonablemente fundados, de acuerdo con los medios cognoscitivos previstos en este código, para inferir que el indiciado o el imputado pudiere conducirlo a conseguir información útil para la investigación que se adelanta, podrá disponer que se someta a seguimiento pasivo, por tiempo determinado, por parte de la Policía Judicial" y del inciso tercero del artículo 54 de la Ley 1453 de 2011.

3. Síntesis de los fundamentos

La Corte constató que en el presente caso tenía lugar la figura de la cosa juzgada constitucional, por cuanto en la sentencia C-881 de 2014, se pronunció sobre la constitucionalidad de los apartes normativos demandados del artículo 54 de la Ley 1453 de 2011, frente a los mismos cargos de inconstitucionalidad formulados en esta oportunidad. En consecuencia, no procede un nuevo pronunciamiento y solo ha de estarse a lo decidido en la sentencia en mención.

AUNQUE LA CORTE REAFIRMÓ LA LEGITIMACIÓN DE UNA PERSONA CONDENADA PARA FORMULAR UNA ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD, ENCONTRÓ QUE EN EL CASO CONCRETO LA DEMANDA NO REUNÍA LOS REQUISITOS MÍNIMOS QUE PERMITIERAN EMITIR UNA DECISIÓN DE FONDO

III. EXPEDIENTE D-10536 - SENTENCIA C-387/15 (Junio 24)
M.P. María Victoria Calle Correa

1. Norma acusada

LEY 65 DE 1993
(Agosto 19)

Por la cual se expide el Código Penitenciario y Carcelario

ARTICULO 147. PERMISO HASTA DE SETENTA Y DOS HORAS. La Dirección del Instituto Penitenciario y Carcelario podrá conceder permisos con la regularidad que se establecerá al respecto, hasta de setenta y dos horas, para salir del establecimiento, sin vigilancia, a los condenados que reúnan los siguientes requisitos:

1. Estar en la fase de mediana seguridad.
2. Haber descontado una tercera parte de la pena impuesta.
3. No tener requerimientos de ninguna autoridad judicial.
4. No registrar fuga ni tentativa de ella, durante el desarrollo del proceso ni la ejecución de la sentencia condenatoria.

5. Modificado por el art. 29, Ley 504 de 1999, Haber descontado el setenta por ciento (70%) de la pena impuesta, tratándose de condenados por los delitos de competencia de los Jueces Penales de Circuito Especializados.

6. Haber trabajado, estudiado o enseñado durante la reclusión y observado buena conducta, certificada por el Consejo de Disciplina.

Quien observare mala conducta durante uno de esos permisos o retardare su presentación al establecimiento sin justificación, se hará acreedor a la suspensión de dichos permisos hasta por seis meses; pero si reincide, cometiere un delito o una contravención especial de policía, se le cancelarán definitivamente los permisos de este género.

2. Decisión

Declararse **INHIBIDA** para pronunciarse sobre la constitucionalidad del artículo 147, numeral 5º de la Ley 65 de 1993 "por la cual se expide el Código Penitenciario y Carcelario" modificado por el artículo 29 de la Ley 504 de 1999, por ineptitud sustantiva de la demanda.

3. Síntesis de los fundamentos

Atendiendo al precedente fijado por la Sala Plena en los autos 241 y 242 de 2015, la Corte admitió la legitimación del actor para presentar una demanda de inconstitucionalidad, a pesar de que se encuentre cumpliendo una sentencia penal ejecutoriada en la que además de la pena de prisión, se le impuso la condena accesoria de inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas, por cuanto entiende que la única condición exigida por la Carta Política para ejercer el derecho a instaurar acciones de inconstitucionalidad es la ciudadanía y no, la ciudadanía en ejercicio.

En relación a la vigencia del numeral 5 del artículo 147 de la Ley 65 de 1993, se constató que la Corte Suprema de Justicia en algunas sentencias de tutela ha entendido que la modificación introducida por el artículo 29 de la Ley 504 de 1999 mantiene su vigencia, como quiera que el artículo 46 de la Ley 1142 de 2007 amplió con carácter indefinido las normas incluidas en el capítulo IV transitorio de la Ley 600 de 2000, es decir, las que regulan la justicia penal especializada. Según esta interpretación, la norma demandada continúa produciendo efectos, lo que en principio, habilita a este Tribunal para pronunciarse sobre su constitucionalidad.

Sin embargo, al examinar la aptitud de la demanda, la Corte Constitucional concluyó que no reunía los requisitos mínimos que hicieran posible un examen y decisión de fondo. En particular, los cargos formulados carecían de especificidad, por cuanto no se expone argumento orientado a sustentar porqué, considerada en abstracto, la norma que exige determinado porcentaje de cumplimiento de la pena para ciertos delitos para conceder permisos de 72 horas vulnera los principios constitucionales de igualdad debido proceso y favorabilidad. En lugar de ello, el demandante concentró sus esfuerzos argumentativos en demostrar la existencia de interpretaciones divergentes en torno a la vigencia de la norma acusada y que en razón de tal disparidad de criterios las personas condenadas por delitos de competencia de los jueces penales del circuito especializados han sido objeto de un tratamiento contrario a los principios de igualdad, favorabilidad y debido proceso. Por consiguiente, la Corte se inhibió de emitir un fallo de fondo.

5. Aclaraciones de voto

Los magistrados **Gabriel Eduardo Mendoza Martelo** y **Gloria Stella Ortiz Delgado** manifestaron que presentarán aclaraciones de voto respecto de la nueva posición asumida por la Corte en relación con el fundamento para admitir la legitimación de una persona condenada a la pena accesoria de interdicción de derechos y funciones públicas, para instaurar acciones de inconstitucionalidad.

LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ

Vicepresidente (e)



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 64191 DE 2015

“por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador”

EL SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO

en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 26 de la Ley 1673 de 2013 y en el numeral 61 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011 y las demás normas reglamentarias y,

CONSIDERANDO

Que mediante la expedición de Ley 1673 de 2013, en adelante la “ley del evaluador” se reglamentó la actividad del evaluador, con el objeto de establecer responsabilidades, competencias y obligaciones, así como el reconocimiento general de la actividad del evaluador, con lo cual, según lo dispuesto en el artículo 1 de la citada ley, se busca prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, así como también, obtener el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores, en cumplimiento de los principios constitucionales de transparencia y equidad, entre otros.

Que una vez sancionada la Ley 1673 de 2013 se evidenciaron algunos errores mecanográficos y tipográficos de remisiones a textos dentro de la misma normativa, por lo que fueron corregidos en el Decreto 222 de 2014.

Que a través de la Ley 1673 de 2013 y demás normas reglamentarias, se estableció que las entidades gremiales de evaluadores podrán solicitar su reconocimiento y autorización para operar como Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), con el objeto de adoptar y difundir las disposiciones que garanticen el funcionamiento de la actividad del evaluador.

Que el Decreto 556 de 2014 que reglamentó la Ley 1673 de 2013, que a su vez quedó incorporado en el Decreto 1074 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo fijó su ámbito de aplicación a quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos asimilables a ellos, así como a las entidades de autorregulación de la actividad de valuación que lo soliciten, o vayan a obtener el reconocimiento y la autorización de la operación ante la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.17.1.2 del citado Decreto Único 1074 de 2015.

Que en el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), el cual consiste en el protocolo de inscripción, actualización y conservación de la información de los evaluadores.

Que en cumplimiento de lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y en el Capítulo 25 del Decreto 1074 del 2015, se deberán adoptar todas las políticas necesarias para la protección de datos personales, en lo que resulte pertinente.

Que el numeral 61 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, atribuye a la Superintendencia de Industria y Comercio las funciones de velar por la observancia de las disposiciones que son de

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

su competencia, así como instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse tales normas, fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación.

Que teniendo en cuenta lo expuesto y de conformidad con la "ley del evaluador", con el objeto de lograr su reconocimiento, organización, transparencia, así como para ajustar el funcionamiento de las entidades de regulación autorizadas a la normativa establecida en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015, y en las demás normas que la reglamenten o complementen, se procede a derogar el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, y adecuarlo a las nuevas disposiciones aplicables sobre la materia.

Que el proyecto de la presente resolución fue publicado en la página web de la Superintendencia de Industria y Comercio, en las siguientes fechas: (i) del 11 al 29 de agosto de 2014, (ii) del 7 al 23 de octubre de 2014 y (iii) del 3 al 9 de febrero de 2015.

Que la Delegatura para la Protección de la Competencia mediante memorando No. 15-45676 de 8 de abril de 2015, rindió concepto previo de abogacía de la competencia sobre la presente reglamentación, sin realizar recomendación alguna.

RESUELVE

Artículo 1. Derogar el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en relación con el Registro Nacional de Evaluadores.

Artículo 2. Incorporar en el Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, las instrucciones consagradas en la Ley 1673 de 2013 y en el Capítulo 17 de Decreto 1074 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, las cuales establecen la reglamentación de la "actividad del evaluador", en los términos y condiciones que a continuación se señalan:

TÍTULO IX DE LAS COMPETENCIAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN LA LEY DEL AVALUADOR

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACIÓN (ERA) QUE PARTICIPE EN LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

1.1. Reconocimiento de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que solicite participar en la creación e implementación del Registro Abierto de Evaluadores (RAA)

Para el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación se deberá diligenciar el formulario contenido en el Anexo No.1, e igualmente, adjuntar los documentos y requisitos que se relacionan a continuación:

1.1.1. Certificado de existencia y representación legal de la entidad que solicite el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), con fecha de expedición no mayor a un mes, que la acredite estar constituida como una entidad sin ánimo de lucro, en el cual se indique nombre e identificación del representante legal y revisor fiscal, así como el domicilio y dirección de notificaciones.

1.1.2. Certificación expedida por el representante legal de la entidad solicitante, en la que se indique que cuenta con el número mínimo de personas que hayan manifestado por escrito su interés de inscribirse o ser miembro de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), en por lo menos 10 departamentos del país, el cual no podrá ser inferior al número establecido en

142

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

la tabla prevista en el Anexo No. 2, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.2.2.17.5.2 del Decreto 1074 de 2015.

Junto con este certificado se deberá anexar:

1.1.2.1. Listado con el nombre completo y documento de identificación de las personas que manifiesten su intención de inscribirse o de ser miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA). La información de que trata este numeral deberá adjuntarse de manera física y en medio magnético, el cual deberá allegarse en formato Excel editable, no protegido y no copiado como imagen, para lo cual se deberá diligenciar la tabla contenida en el Anexo No. 3 (Listado de evaluadores).

1.1.2.2. Documento mediante el cual el evaluador manifieste el interés de pertenecer a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante, para lo cual se podrá utilizar el formato establecido en el Anexo No. 4 (Carta modelo de manifestación de interés).

1.1.2.3. Prueba del interés legítimo del evaluador que se podrá demostrar informando que se encuentra inscrito en la lista de evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, o con la presentación del certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA o por una entidad cuyo objeto sea la certificación de competencias laborales de evaluadores, o con la presentación de la certificación en la que conste que pertenece a un gremio o lonja de propiedad raíz, o con uno o más certificados expedidos por empleadores o contratantes, o designaciones como perito evaluador en casos judiciales o administrativos, en los que se demuestre haber realizado uno o más avalúos, o tener título profesional de arquitecto o título académico en el que demuestre haber cursado las materias de avalúos o un título de especialización en avalúos, estos últimos, emitidos por una entidad educativa reconocida por el Ministerio de Educación Nacional.

El evaluador sólo podrá manifestar su intención de inscribirse a una única Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

1.1.3. Reglamento interno que deberá contener lo establecido en los artículos 27 de la Ley 1673 de 2013 y 2.2.2.17.5.2 del Decreto 1074 de 2015, en lo que resulte pertinente. En el reglamento se deberá indicar de manera expresa las causales de negación de solicitud de inscripción, así como las causales de suspensión y cancelación de la inscripción de los evaluadores.

1.1.4. Copia de la tarjeta profesional del contador público que llevará la contabilidad de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante, así como copia de la tarjeta profesional del Revisor Fiscal.

1.1.5. Compromiso firmado por el representante legal de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), de crear la infraestructura tecnológica segura y adecuada que le permita cumplir con los niveles de servicios especificados en el Anexo No. 5.

1.1.6. De ser el caso, escrito firmado por el representante legal de la entidad solicitante en el que manifieste su interés y compromiso irrevocable de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y de participar en su creación e implementación. Si más de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicita llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), lo deberá llevar en conjunto con las demás Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) solicitantes.

Dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación de la presente resolución, la Superintendencia de Industria y Comercio recibirá las solicitudes de reconocimiento de aquellas entidades que tengan intención de ser Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) y que, adicionalmente, tengan interés en llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

y de participar en su creación e implementación. Vencido este plazo, esta Entidad procederá a reconocer a aquellas que cumplan con los requisitos de ley y se comprometan con lo previsto en los Anexos No. 5 y 6 (Niveles de Servicios y Requisitos del Sistema RAA).

Si una vez presentada la solicitud de reconocimiento de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), esta Superintendencia advierte que la misma no contiene todos los requisitos exigidos en la ley y en las demás normas reglamentarias, se informará por escrito y se otorgará al solicitante un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha del envío de la comunicación, para que aclare, amplíe, corrija, complemente o adjunte los documentos e información faltante. Este plazo podrá ser ampliado por igual término, previa solicitud escrita por parte de la entidad solicitante, debidamente justificada.

Cuando esta Superintendencia observe que al finalizar el término arriba descrito la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante no cumple con los documentos requeridos, procederá al archivo de la solicitud.

La primera o primeras Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) que reconozca la Superintendencia de Industria y Comercio, será (n) aquella (s) que solicite (n) y se comprometa (n) a llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y que cumpla (n) con la totalidad de los requisitos previstos en la ley, en las demás normas reglamentarias, así como, en el Anexo No. (6) (Requisitos del sistema RAA) de la presente resolución.

En el evento en que se reconozca más de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) para llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), será obligación de estas coordinar entre sí la creación e implementación del sistema RAA. Los costos que se generen estarán a cargo de todas ellas, por partes iguales.

En el eventual incumplimiento injustificado de cualquiera de las obligaciones relacionadas con los plazos y actividades para la creación e implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), esta Superintendencia revocará el reconocimiento de la (s) ERA reconocidas para llevar el RAA.

Una vez retirado el reconocimiento se convocará nuevamente a la(s) ERA que quieran participar en la creación e implementación del RAA, no pudiendo presentarse en esta convocatoria aquellas a quienes les fue retirado su reconocimiento y los gremios que la constituyen.

1.2. Requisitos para la autorización de operación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que solicite participar en la creación e implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

La Superintendencia de Industria y Comercio autorizará la operación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), para lo cual deberá diligenciar el formulario establecido en el Anexo No. 7, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1.2.1. Disponer de un espacio físico y el personal suficiente y capacitado, para el cumplimiento adecuado de sus funciones, así como para atender a sus inscritos y el público en general conforme lo establecido en el acuerdo de los niveles de servicios especificados en el Anexo No. 5.

1.2.2. Demostrar que está conectado al Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos establecidos en la Ley 1673 de 2013, Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y el Anexo No. 6 (Requisitos del Sistema)

1.2.3. Tener a disposición de los evaluadores inscritos y el público en general, las tarifas y demás cobros por los servicios que presten.

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

La Superintendencia de Industria y Comercio podrá en cualquier momento realizar visitas a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la ley y en la presente resolución, previo a expedir la autorización de operación o con posterioridad a ella.

La Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que haya obtenido el reconocimiento y que opte por la función de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) deberá presentar dentro del mes siguiente a su reconocimiento, el plan de trabajo que llevará a cabo para su creación e implementación. Dicho plan deberá incluir como mínimo un cronograma de implementación discriminando las diferentes etapas y actividades de su creación y puesta en funcionamiento, que en ningún caso podrá exceder el término de seis (6) meses.

Cuando esta Superintendencia reconozca más de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) para llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), se deberá presentar dentro del mes siguiente a su reconocimiento un único Plan de Trabajo por parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), reconocidas. Dicho plan deberá incluir como mínimo un cronograma de implementación discriminando las diferentes etapas y actividades de su creación y puesta en funcionamiento, que en ningún caso podrá exceder el término de seis (6) meses.

La (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) que tenga (n) la función de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) deberá (n) presentar a la Superintendencia de Industria y Comercio durante el tiempo de implementación del sistema, un informe mensual con la ejecución y los avances del plan de trabajo, este informe debe contener como mínimo la siguiente información:

1. Fecha de generación del informe
2. Fecha inicial y final del periodo a reportar
3. Nombre, cargo y correo electrónico de la persona que realiza el reporte
4. Ejecución del cronograma de actividades en el que se indica: nombre de la actividad, descripción, fecha inicial, fecha final, porcentaje de avance, resultado de la actividad.

Lo anterior, sin perjuicio de que esta Superintendencia realice requerimientos o visitas para verificar dicho cumplimiento.

La (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) reconocida (s) por esta Superintendencia deberá (n) cumplir con la creación e implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos y plazos establecidos en el cronograma presentado ante esta Entidad.

La Superintendencia de Industria y Comercio podrá prorrogar el plazo previsto en este numeral en caso de que sobrevengan circunstancias que a su criterio justifiquen su ampliación.

La (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) reconocida (s) por esta Superintendencia podrá(n) inscribir en el RAA a los evaluadores únicamente cuando se haya autorizado su operación.

En el evento en que el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) sea llevado únicamente por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la contabilidad de ésta deberá realizarse con base en la normatividad vigente, identificando los costos asociados al funcionamiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), frente a los costos de operación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

CAPITULO SEGUNDO ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACIÓN (ERA) QUE NO PARTICIPE EN LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

2.1. Reconocimiento de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que no solicite participar en la creación e implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Para el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) se deberá diligenciar el formulario contenido en el Anexo No.1, e igualmente, adjuntar los documentos y requisitos que se relacionan a continuación:

2.1.1. Certificado de existencia y representación legal de la entidad que solicite el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), con fecha de expedición no mayor a un mes, que la acredite estar constituida como una entidad sin ánimo de lucro y, en el cual se indique nombre e identificación del representante legal y revisor fiscal, así como el domicilio y dirección de notificaciones.

2.1.2. Certificación expedida por el representante legal de la entidad solicitante, en la que se indique que cuenta con el número mínimo de personas que hayan manifestado por escrito su interés de inscribirse o ser miembro de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), en por lo menos 10 departamentos del país, el cual no podrá ser inferior al número establecido en la tabla prevista en el Anexo No. 2, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.2.2.17.5.2 del Decreto 1074 de 2015.

Junto con este certificado se deberá anexar:

2.1.2.1. Listado con el nombre completo y documento de identificación de las personas que manifiesten su intención de inscribirse o de ser miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA). La información de que trata este numeral deberá adjuntarse de manera física y en medio magnético, el cual deberá allegarse en formato Excel editable, no protegido y no copiado como imagen, para lo cual se deberá diligenciar la tabla contenida en el Anexo No. 3 (Listado de evaluadores).

2.1.2.2. Documento mediante el cual el evaluador manifieste el interés de pertenecer a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante, para lo cual se podrá utilizar el formato establecido en el Anexo No. 4 (Carta modelo de manifestación de interés).

2.1.2.3. Prueba del interés legítimo del evaluador que se podrá demostrar informando que se encuentra inscrito en la lista de evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, o con la presentación del certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA o por una entidad cuyo objeto sea la certificación de competencias laborales de evaluadores, o con la presentación de la certificación en la que conste que pertenece a un gremio o lonja de propiedad raíz, o con uno o más certificados expedidos por empleadores o contratantes, o designaciones como perito evaluador en casos judiciales o administrativos, en los que se demuestre haber realizado uno o más avalúos, o tener título profesional de arquitecto o título académico en el que demuestre haber cursado las materias de avalúos o un título de especialización en avalúos, estos últimos, emitidos por una entidad educativa reconocida por el Ministerio de Educación Nacional.

El evaluador sólo podrá manifestar su intención de inscribirse a una única Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

2.1.3. Reglamento interno que deberá contener lo establecido en los artículos 27 de la Ley 1673 de 2013 y 2.2.2.17.5.2 del Decreto 1074 de 2015, en lo que resulte pertinente. En el reglamento se deberá indicar de manera expresa las causales de negación de la solicitud de

144

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

inscripción, así como las causales de suspensión y cancelación de la inscripción de los evaluadores.

2.1.4. Copia de la tarjeta profesional del contador público que llevará la contabilidad de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante, así como copia de la tarjeta profesional del Revisor Fiscal.

2.1.5. Compromiso firmado por el representante legal de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), de crear la infraestructura tecnológica segura y adecuada que le permita cumplir con los niveles de servicios especificados en el Anexo No. 5.

Si una vez presentada la solicitud de reconocimiento de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), esta Superintendencia advierte que la misma no contiene todos los requisitos exigidos en la ley y en las demás normas reglamentarias, se informará por escrito y se otorgará al solicitante un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha del envío de la comunicación, para que aclare, amplíe, corrija, complemente o adjunte los documentos e información faltante. Este plazo podrá ser ampliado por igual término, previa solicitud escrita por parte de la entidad solicitante, debidamente justificada.

Cuando esta Superintendencia observe que al finalizar el término arriba descrito la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante no cumple con los documentos requeridos, procederá al archivo de la solicitud.

De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.2.17.3.1 de Decreto 1074 de 2015, el reconocimiento de las demás Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que no manifiesten su interés de participar en la creación e implementación del RAA, estará supeditado al reconocimiento y autorización de la (s) primera (s) ERA que opte (n) por llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

2.2. Requisitos para la autorización de operación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que no solicite participar en la creación e implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

La Superintendencia de Industria y Comercio autorizará la operación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), para lo cual deberá diligenciar el formulario establecido en el Anexo No. 7, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

2.2.1. Disponer de un espacio físico y el personal suficiente y capacitado, para el cumplimiento adecuado de sus funciones, así como para atender a sus inscritos y el público en general conforme lo establecido en el acuerdo de los niveles de servicios especificados en el Anexo No. 5.

2.2.2. Demostrar que está conectado al Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos establecidos en la Ley 1673 de 2013, Decreto 1074 de 2015 y el Anexo No. 6 (Requisitos del Sistema).

2.2.3. Tener a disposición de los evaluadores inscritos y el público en general, las tarifas y demás cobros por los servicios que presten.

La Superintendencia de Industria y Comercio podrá en cualquier momento realizar visitas a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la ley y en la presente resolución, previo a expedir la autorización de operación o con posterioridad a ella.

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

La (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) reconocida (s) por esta Superintendencia podrá(n) inscribir en el RAA a los evaluadores únicamente cuando se haya autorizado su operación.

CAPÍTULO TERCERO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

3.1. De la Operación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por un tercero

De conformidad con lo previsto en el párrafo 2 del artículo 2.2.2.17.3.2 del Decreto 1074 de 2015, en el evento en que exista únicamente una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que lleve el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y esta supere el número de dos mil (2.000) evaluadores inscritos o se reconozca por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio otra Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la ERA que inicialmente llevaba el registro deberá coordinar con la (s) ERA entrante (s), las medidas necesarias para crear una persona jurídica diferente quien realizará las funciones de operador de la base de datos o contrate con un tercero que administre el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para lo cual tendrá (n) un término máximo de tres (3) meses contados a partir del reconocimiento de la siguiente (s) Entidad(es) Reconocida(s) de Autorregulación (ERA). La persona jurídica deberá cumplir con lo establecido en los Anexos No. 5 y 6 (Acuerdo de Niveles de Servicio y Requisitos del Sistema RAA).

3.1.1. Comité de Gestión y Coordinación Técnica

En virtud de lo establecido en el párrafo 1, artículo 2.2.2.17.3.2 del Decreto 1074 de 2015, se deberá crear un órgano o Comité de Gestión y Coordinación Técnica, el cual, sin perjuicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Industria y Comercio, se dará su propio reglamento y estará conformado por un número impar de personas que represente al administrador del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que se encuentren reconocidas por esta Superintendencia, en un número proporcional a los evaluadores inscritos, por cada Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

La conformación del órgano o comité se actualizará, con corte al último día hábil del tercer trimestre de cada año, con base en el número de personas registradas en el RAA por cada una de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

3.2. Cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

La Superintendencia de Industria y Comercio establecerá anualmente la cuota que, de acuerdo con el estudio que aporte (n) la (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) que lleve (n) el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), previa revisión y ajuste de la oficina de estudios económicos de esta Entidad, corresponda al valor que cada Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) asumirá proporcionalmente al número de evaluadores inscritos para el funcionamiento y mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

El primer estudio económico para soportar la cuota de implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) deberá ser presentado en el cuarto (4) mes de implementación del sistema por la (s) ERA que tenga la función de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Para los años siguientes, el estudio se deberá presentar dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes de febrero de cada anualidad y esta Entidad tendrá dos (2) meses para establecer la cuota.

El estudio de determinación de las cuotas que la (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) debe (n) realizarse para garantizar el buen funcionamiento de la plataforma en la que se ha implementado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), así como

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

su adecuada sostenibilidad y administración, para lo cual, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

3.2.1. Costos totales de implementación (diseño, montaje y puesta en funcionamiento) del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), los cuales se deberán amortizar durante los cinco (5) primeros años de su funcionamiento.

3.2.2. Costos de operación y mantenimiento Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual deberá reflejar:

1. Número de evaluadores inscritos.
2. Crecimiento de solicitudes de inscripción de evaluadores ante la (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA).
3. Número de solicitudes de certificados requeridos al RAA.
4. Crecimiento de solicitudes de certificados requeridos al RAA.

3.2.3. Costos de desarrollo de esquemas de contingencia ante eventuales riesgos de la operación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

3.2.4. Costos de expansión de la plataforma ante el crecimiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

3.2.5. Costos de mantenimiento de un repositorio de seguridad con la información del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Adicionalmente, el anterior estudio deberá:

3.2.1.1. Responder a un principio de sostenibilidad financiera del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

3.2.1.2. Atender criterios objetivos utilizando metodologías de reconocido valor técnico que sugieran el valor correspondiente.

3.2.1.3. Ser sufragado por la (s) ERA reconocidas al momento de su elaboración. En caso de estar reconocida más de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) para la implementación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el estudio deberá ser asumido por ellas, en partes iguales.

3.2.1.4. Adoptar un modelo único, transparente, eficiente y eficaz en su implementación para toda (s) la (s) ERA.

3.2.1.5. Ser presentado a evaluación por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio quien lo revisará, realizará observaciones y avalará el ejercicio propuesto como requisito previo a la implementación de esta cuota.

3.2.1.6. Ser publicado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y deberá informarse de forma oportuna a toda (s) la (s) ERA con el fin de que se pueda fijar la contribución por parte de cada una.

En el acto por medio del cual se fije anualmente el valor de la cuota de mantenimiento al Registro Abierto de Avaluadores (RAA) se deberá indicar el valor que le corresponde cancelar a cada Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) por cada uno de los certificados de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) expedidos en virtud de dicha función.

La cuota de que trata el numeral 3.2 de esta resolución es diferente a la establecida en el artículo 2.2.2.17.4.6 del Decreto 1074 de 2015.

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

La(s) Entidad(es) Reconocida(s) de Autorregulación ERA que no cumpla (n) con el pago de la cuota al Registro Abierto de Avaluadores (RAA) se le suspenderá la conexión a la plataforma del RAA y, en consecuencia, esta Superintendencia podrá suspender su autorización e incluso revocar su reconocimiento.

3.3. Contenido inicial del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

La inscripción de los evaluadores en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por parte de la(s) (ERA) únicamente se podrá realizar cuando la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) se encuentre autorizada para operar por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Los datos contenidos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) serán ingresados por la (s) ERA, quien (es) lo alimentará (n) con la información que suministre el evaluador conforme el formulario contenido en el Anexo No. 8, conservando el histórico correspondiente a la experiencia, títulos profesionales, certificados de competencias laborales, sanciones, retiros, demoras en los pagos y demás información que resulte pertinente.

Es obligación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) mantener debidamente actualizada la información de cada uno de sus inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en los términos previstos del artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015.

La información contenida en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) deberá estar disponible para la Superintendencia de Industria y Comercio, en cualquier momento, sin que esto origine costo alguno para esta Entidad.

3.4. Política de Protección de Datos Personales

En cumplimiento con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y en el Capítulo 25 del Decreto 1074 del 2015, y demás normas que regulan la materia, las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) y el operador de la base de datos encargado de administrar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) deberá adoptar todas las medidas necesarias para garantizar la protección de datos personales.

La Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) únicamente podrá consultar en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), la información relacionada con sus inscritos.

3.5. Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

La información del certificado que expida el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá ser tomada de la información que reposa en dicho Registro, por lo cual la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) no podrá omitir, adicionar o modificar.

Los certificados deberán contener la siguiente información:

1. Nombre o razón social de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) con el número del NIT;
2. Número y fecha de resolución por la cual la Superintendencia de Industria y Comercio reconoció a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA);
3. Lugar y fecha de expedición del certificado;
4. Nombre completo e identificación del evaluador;
5. Número y fecha de inscripción del evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA);
6. Datos completos de contacto del evaluador, incluyendo lugar de domicilio, teléfonos y correo electrónico;
7. Categoría(s) y alcance de la actividad en la cual se encuentra registrado el evaluador;

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

8. Registros voluntarios en materia de experiencia y vigencia de los certificados de calidad de personas;
9. Sanciones vigentes, tipo de sanción y fecha de su vigencia;
10. Mora en el pago de la cuota de mantenimiento de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA);
11. Firma del representante legal de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA);
12. Indicar la fecha de vigencia del certificado.

En el evento en que la inscripción se encuentre cancelada, el certificado únicamente informará dicha situación.

CAPÍTULO CUARTO DEL RÉGIMEN DE LA AUTORREGULACIÓN

En virtud del artículo 2.2.2.17.4.3 del Decreto 1074 de 2015, la Superintendencia de Industria y Comercio establece las condiciones mínimas para el ejercicio de la función de autorregulación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), en los siguientes términos:

4.1. Función normativa

Conforme el principio de autonomía de la voluntad privada la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá garantizar que las normas que adopte en cumplimiento de su función normativa asegure el funcionamiento de la actividad del evaluador, y a su vez, propender por su conocimiento y difusión entre los sujetos de autorregulación y terceros interesados.

La Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) ejercerá la función normativa mediante la adopción de reglamentos, para lo cual deberá establecer un procedimiento tendiente a su expedición. De igual forma, le corresponderá crear un Comité Normativo que apruebe la expedición de los mismos.

Cuando el reglamento de autorregulación implique asuntos de carácter disciplinario, se deberá garantizar que el Comité Disciplinario intervenga en su adopción.

En ejercicio de la función normativa se deberá adoptar un Código de Ética que adopte los postulados éticos de la actividad del evaluador.

Es función del Comité Normativo de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) garantizar que en los reglamentos que se expidan se busque propender por la protección a los consumidores, usuarios y, en general, el interés público de la actividad del evaluador.

La Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá cumplir con los procedimientos e instrumentos adecuados para asegurar la gestión documental y organización de archivos, de conformidad con lo establecido en la Ley 594 de 2000 y en las demás normas legales, vigentes sobre la materia.

En virtud de esta función la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá expedir un reglamento por medio del cual se adopte el procedimiento para atender las peticiones, quejas y reclamos (PQR) por parte de sus inscritos y del público en general, estableciendo términos para su decisión, lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el reglamento interno.

4.2. Función de supervisión

La Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) creará un Comité de Supervisión integrado por mínimo cinco (5) representantes de sus miembros, el cual tendrá a cargo las siguientes actividades:

“por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador”

1. Realizar el seguimiento del cumplimiento de los reglamentos de autorregulación expedidos en virtud de la función normativa.
2. Verificar la información presentada por los evaluadores inscritos.
3. Efectuar requerimientos de información a los sujetos de autorregulación y a terceros, en relación con sus inscritos.
4. Diseñar, implementar y adoptar estrategias para verificar el cumplimiento de las normas de autorregulación, así como para prevenir el ejercicio ilegal de la actividad.
5. Adelantar una gestión de supervisión preventiva para evitar la ocurrencia de infracciones a la actividad de los evaluadores.
6. Evaluar las quejas presentadas por los sujetos de autorregulación y terceros.
7. Adoptar las medidas necesarias para no inscribir en el RAA a aquellas personas a quienes se les haya cancelado su inscripción o se encuentre suspendida, por parte de otra Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).
8. Garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.
9. Adoptar las medidas de prevención y control para detectar posibles operaciones sospechosas en desarrollo de la actividad del evaluador, en materia de lavado de activos y financiación de terrorismo.

4.3. Función disciplinaria

En virtud de la función disciplinaria a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) se deberán adoptar las acciones necesarias para garantizar el debido proceso en las investigaciones que se realicen a los sujetos de autorregulación, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el Título III Procedimiento Administrativo General, Capítulo III Procedimiento administrativo sancionatorio, de la Ley 1437 de 2011.

Los evaluadores podrán ser sujetos de la función disciplinaria a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), por hechos ocurridos durante su inscripción.

4.4. Disposiciones de Gobierno Corporativo

La (s) Entidad (es) Reconocida (s) de Autorregulación (ERA) deberá (n) adoptar un Código de Buen Gobierno Corporativo atendiendo los principios constitucionales y legales que garanticen el ejercicio de los derechos de los miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), el adecuado cumplimiento de las funciones de autorregulación y que adopte los postulados éticos de la actividad del evaluador. Igualmente, deberá propender porque los miembros de comités, representantes y directivos de la (s) ERA (s) gocen de solvencia moral e idoneidad profesional.

CAPÍTULO QUINTO SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA

La Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá remitir un reporte por cada semestre del año calendario a la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro de los diez (10) primeros días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de cada periodo, el cual deberá contener la siguiente información:

1. Inscripciones nuevas.
2. Tarifas y cobros realizados por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y su correspondiente distribución.
3. Procesos disciplinarios en curso.
4. Inscripciones negadas y motivo de la negación.
5. Cancelación de inscripciones y el motivo de cancelación.
6. Relación de quejas, peticiones y reclamos indicando el motivo de su presentación, tiempo de respuesta y el sentido de ésta.

147

"por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador"

Esta información se deberá allegar en medio físico y en magnético, este último en formato Excel editable, no protegido y no copiado como imagen, para lo cual se deberá diligenciar el Anexo No. 9.

CAPITULO SEXTO DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

En desarrollo de las facultades de inspección, vigilancia y control le corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio, aplicar las sanciones pertinentes por el incumplimiento de lo establecido en la presente resolución previa investigación a que haya lugar.

La imposición de las sanciones se sujetará a lo previsto en la Ley 1480 de 2011, por la inobservancia de las disposiciones contenidas en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015, la presente resolución, y demás normas que regulen la materia.

De igual forma, la Superintendencia de Industria y Comercio suspenderá la autorización para operar de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) por el término de dos (2) meses, cuando observe el incumplimiento de cualquiera de los requisitos que dieron origen al reconocimiento y/o autorización de operación de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), con el fin de que ésta adopte las medidas correctivas y demuestre su cumplimiento. Trascurrido este término sin haber presentado a esta Superintendencia, las pruebas del cumplimiento de estos requisitos se procederá al retiro del reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).


Artículo 3. Los anexos adoptados en la presente resolución formarán parte integral de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, los cuales podrán ser adicionados y/o modificados según se requiera.

Artículo 4. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.


PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 SEP 2015

El Superintendente de Industria y Comercio,



PABLO FELIPE ROBLEDO DEL CASTILLO

 Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA	Espacio reservado para la redacción
FORMULARIO SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE LAS ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN (ERA) ANEXO No. 1	

Ciudad y fecha de diligenciamiento	DATOS DE LA ENTIDAD GREMIAL SOLICITANTE		
------------------------------------	--	--	--

Nombre o razón social	MT:		
Nombre de representante legal	Documento de Identidad	C.C.	C.E.
No. documento de Identidad			

DATOS DE CONTACTO			
Dirección del solicitante	Celular		
Correo electrónico	Teléfono		

REVISOR FISCAL			
Nombre	Documento de Identidad	C.C.	C.E.
Documento de Identidad No.			

CONTADOR PÚBLICO			
Nombre	Tarjeta Profesional	No.	
Documento de Identidad C.C. C.E. No.			

La solicitud de reconocimiento deberá ser presentada en original el cual estará foliado (sin importar su contenido o materia), en estricto orden numérico consecutivo ascendente (no se podrán utilizar letras), incluyendo los documentos y requisitos exigidos.

Para obtener el reconocimiento como ERA la entidad debe demostrar el cumplimiento de los siguientes requisitos:	Indicar el No. de folio donde se encuentra el documento		Espacio para ser diligenciado por la SIC	
	No. Folio Inicial	No. Folio Final	Si cumple	No cumple

Certificado de existencia y representación legal de la Entidad sin ánimo de lucro				
Revisor fiscal				
Contador público				
Comité Disciplinario de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA)				
Certificado expedido por el representante legal de la entidad solicitante que indique el número de evaluadores que han manifestado su interés de inscribirse o de ser miembros				
Listado de los evaluadores que han manifestado su intención de inscribirse o de ser miembro de la ERA*				
Cartas suscritas por los evaluadores que demuestren su intención de inscribirse o de ser miembro de la ERA				
Soportes que acrediten el interés legítimo como evaluador				
Reglas para la adopción y difusión de las leyes y normas de autorregulación, para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del evaluador.				
Reglas para la verificación del cumplimiento de las leyes y normas de la actividad del evaluador, del Código de Ética del evaluador y de los reglamentos de autorregulación.				
Procedimientos que garanticen la función disciplinaria y la imposición de sanciones a sus inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación.				
Procedimientos para la inscripción, conservación y actualización de toda la información de sus inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA).				
Procedimientos para que los inscritos puedan tener la calidad de miembros de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA)				
Forma en que los evaluadores ejerceran sus derechos				
Reglas que prevengan la discriminación entre los evaluadores				
Procedimientos o reglamentos que aseguren la adecuada representación de sus miembros en los órganos directivos de la ERA				
Reglas que garanticen la adecuada distribución de cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos.				
Reglas que prevengan la manipulación de los valores y el fraude en el mercado por parte de sus inscritos.				
Reglas que promuevan la coordinación y cooperación con los organismos encargados de regular la actividad valuadora del país.				
Reglas que promuevan la libre competencia y que eliminen barreras de acceso al mercado nacional e internacional.				
Reglas que le impidan a la entidad realizar avalúos corporativos o de otra índole.				
Reglas para proteger a los consumidores, a los usuarios y, en general, el interés público, de la actividad del evaluador.				
Reglas que eviten los acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y el propósito de las leyes y normas de la actividad del evaluador, del Código de Ética y del reglamento de autorregulación.				
Procedimientos para atender las solicitudes de información de inscritos, miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), de forma ágil, expedita y sin requisitos innecesarios.				
Procedimientos idóneos y adecuados para garantizar que una persona que se encuentre suspendida o cancelada por otra Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), no sea aceptada o inscrita.				
Infraestructura tecnológica segura y adecuada para transmitir toda la información relacionada con sus inscritos al Registro Abierto de Evaluadores (RAA)				

REGISTRO ABIERTO DE EVALUADORES (RAA)		SI	NO
Marque con una (X) a la Entidad Reconocida de Autorregulación solicitante llevar la función del Registro Abierto de Evaluadores (R.A.A.)			

Nombre del Solicitante	Firma	Fecha
------------------------	-------	-------

ESPACIO PARA SER DILIGENCIADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Observaciones:	
Verificado por:	

NÚMERO MÍNIMO DE AVALUADORES POR DEPARTAMENTO

Departamento	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antioquia	33	33	34	34	34	35
Atlántico	13	13	13	13	13	13
Bogotá, D.C.	40	40	41	41	42	42
Bolívar	11	11	11	11	11	12
Boyacá	7	7	7	7	7	7
Caldas	5	5	5	5	5	5
Caquetá	3	3	3	3	3	3
Cauca	7	7	8	8	8	8
Cesar	6	6	6	6	6	6
Córdoba	9	9	9	9	10	10
Cundinamarca	14	14	14	15	15	15
Chocó	3	3	3	3	3	3
Huila	6	6	6	6	7	7
La Guajira	5	5	6	6	6	6
Magdalena	7	7	7	7	7	7
Meta	5	5	5	6	6	6
Nariño	9	9	9	10	10	10
Norte de Santander	7	7	7	7	8	8
Quindío	3	3	3	3	3	3
Risaralda	5	5	5	5	5	5
Santander	11	11	11	11	11	11
Sucre	5	5	5	5	5	5
Tolima	8	8	8	8	8	8
Valle del Cauca	24	24	24	24	25	25
Arauca	2	2	2	2	2	2
Casanare	2	2	2	2	2	2
Putumayo	2	2	2	2	2	2
Archipiélago de San Andrés	1	1	1	1	1	1
Amazonas	1	1	1	1	1	1
Guainía	1	1	1	1	1	1
Guaviare	1	1	1	1	1	1
Vaupés	1	1	1	1	1	1
Vichada	1	1	1	1	1	1
Total Nacional	258	258	262	265	270	272

*Estas proyecciones se ajustarán según reporte que realice el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para lo cual la Superintendencia actualizará dicha información anualmente.

148

ANEXO No. 4

149

Lugar y Fecha de diligenciamiento

Señores

Nombre de la entidad gremial que pretende solicitar el reconocimiento como ERA

Ciudad

Referencia: Declaración de Interés de inscripción en la entidad _____ que pretende obtener el reconocimiento como ERA

Respetados Señores:

Yo _____, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de _____, identificado con el documento de identidad No. _____ expedido en la ciudad de _____, manifiesto expresamente que de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y en el numeral 2 del artículo 28 del Decreto 556 de 2014, me encuentro interesado en inscribirme como Avaluador en (*indicar nombre de la entidad gremial que pretende solicitar el reconocimiento como ERA*) y domiciliada en _____, una vez dicha entidad se encuentre reconocida y autorizada para operar por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Manifiesto que ejerzo la actividad de valuación desde el año _____ e informo que soy miembro de la Lonja denominada _____, desde la fecha _____ y que mi centro de operaciones corresponde al Municipio de _____, del Departamento de _____.

Igualmente, declaro bajo la gravedad de juramento que no he suscrito otra manifestación de interés de inscribirme ante otra entidad de autorregulación de la actividad de valuación.

Finalmente, manifiesto que he leído, entendido y firmado el Anexo de Privacidad y autorización para el tratamiento de datos personales.

Atentamente,

Firma: _____
Nombre: _____
C.C.: No. _____
Dirección: _____
Ciudad: _____
Departamento: _____
Tel.: _____
Correo Electrónico: _____

ANEXO 5

ACUERDO DE NIVELES DE SERVICIOS

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Bogotá D.C.

Sede Centro: Carrera 13 No. 27-00 pisos 1, 3, 5, 7 y 10 PBX: (571) 5870000

Call Center (571) 592 04 00. Línea gratuita Nacional 01800-910165.

Web: www.sic.gov.co, e-mail: contactenos@sic.gov.co

Bogotá D.C. Colombia

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN..... 3

1 ASPECTOS GENERALES..... 4

1.1 Usuarios de los servicios 4

1.2 Registro abierto de evaluadores 6

2 REPORTE DE INFORMACION 9

PRESENTACIÓN

El presente documento describe los acuerdos de niveles de servicios que debe(n) suscribir la(s) Entidad(es) Reconocida(s) de Autoregulación ERA, de conformidad con lo indicado en el acto administrativo que para el efecto expida la Superintendencia de Industria y Comercio para obtener el reconocimiento de una Entidad Reconocida de Autorregulación.

Este documento se constituye como guía en la definición de los Acuerdos de Niveles de Servicios (ANS), la relación entre las partes, y para establecer sus responsabilidades. En los ANS, se describen términos y condiciones, criterios y métricas, penalidades a ser aplicadas.

1 ASPECTOS GENERALES

A continuación se relacionan los acuerdos de niveles de servicios que debe(n) cumplir la(s) Entidad(es) Reconocida(s) de Autorregulación (ERA), de manera que puedan operar de forma satisfactoria y garantizar la disponibilidad de los servicios a sus usuarios.

Este acuerdo iniciará a partir de la puesta en funcionamiento de la(s) Entidad(es) Reconocida(s) de Autorregulación ERA, permanecerá vigente mientras la ERA se encuentre activa y en operación. Así mismo, deberá ser revisado mínimo una vez al año por las partes, entendiéndose como partes la ERA y la Superintendencia de Industria y Comercio.

1.1 Usuarios de los servicios

En relación con los usuarios de los servicios que ofrezca la ERA, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones.

Servicios

ID	Nombre del servicio	Descripción	Especificación
1	Centro de atención presencial de la ERA	Dispuesto para la asistencia presencial a los usuarios de los servicios de la ERA	El centro de atención de la ERA deberá aceptar solicitudes 8 horas diarias, 5 días a la semana. En horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y 1:00 a 5:00 p.m.
2	Línea de atención gratuita nacional	Dispuesto para la asistencia telefónica a los usuarios de los servicios de la ERA	El centro de atención de la ERA deberá aceptar llamadas 8 horas diarias, 5 días a la semana.

Responsabilidades de la(s) ERA:

- Revisión diaria del acceso al Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
- Validación de que los usuarios asignados en el RAA a la ERA se encuentren vigentes.
- Garantizar la correcta operación de las líneas de atención telefónica a nivel nacional y local.
- Proporcionar los servicios mínimos obligatorios a los Avaluadores.
- Reportar al operador del RAA las incidencias encontradas en el sistema.

Disponibilidad

ID	Nombre del servicio	Disponibilidad	Ventana de mantenimiento	Restricción
1	Centro(s) de atención de la ERA	8 horas x 5 días	Ver tabla de mantenimiento	Sábados y Domingos
2	Línea de atención gratuita nacional	8 horas x 5 días	NA	Sábados y Domingos

Ventanas de mantenimiento

El Centro de atención de la ERA deberá informar a sus usuarios y a la Superintendencia de Industria y Comercio, al menos con una (1) semana de anticipación, los periodos en los cuales no podrá prestar servicio por temas de mantenimiento de la infraestructura. Para ello deberá indicar la ventana de mantenimiento así, mediante aviso físico en las instalaciones de la ERA:

ID	Nombre del servicio	Ventana de mantenimiento	Servicios que se afectan
1	Centro de atención de la ERA	Día-mes-año hora inicial Día-mes-año hora final	<Describir servicios que se afectan>
2	Línea de atención gratuita nacional	Día-mes-año hora inicial Día-mes-año hora final	<Describir servicios que se afectan>

Métricas

En esta sección se describen las métricas a ser utilizadas por la(s) ERA para garantizar la óptima atención a los usuarios así:

ID	Nombre del servicio	Métrica	Tiempo definido	Penalización
1	Centro de atención de la ERA	Tiempo promedio de espera por parte de los usuarios	< 15 minutos	
		Tiempo promedio de atención a requerimientos realizados por los evaluadores	< 5 días hábiles	
2	Línea de atención gratuita nacional	Tiempo promedio de espera por parte de los usuarios en línea telefónica	< 3 minutos	

La (s) ERA debe(n) ajustar su infraestructura tecnológica y logística (por ejemplo: número de puestos de atención, número de equipos, acceso a Internet, sistemas de audio respuesta o telefónicos, etc.) para cumplir con los tiempos máximos definidos.

1.2 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

En relación con el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Servicios

ID	Nombre del servicio	Descripción	Especificación
1	Sistema RAA	Dispuesto para el ingreso, actualización y consulta de la información que conforma el Registro Abierto de Avaluadores	El sistema deberá estar disponible para ser operado 7 días x 24 horas
2	Consulta al RAA	Dispuesto para la consulta por parte de las ERA de la información que conforma el Registro Abierto de Avaluadores	El sistema deberá estar disponible para ser consultado vía web 7 días x 24 horas
3	Línea soporte usuarios	Dispuesto para la prestación de soporte técnico a los usuarios de los servicios informáticos del RAA	El centro de atención del operador del RAA deberá aceptar llamadas 8 horas diarias, 5 días a la semana

Disponibilidad

ID	Nombre del servicio	Disponibilidad	Ventana de mantenimiento	Restricción
1	Sistema RAA	7 días x 24 horas	Ver tabla de mantenimiento servicios ERA	NA
2	Consulta al RAA	7 días x 24 horas	Ver tabla de mantenimiento servicios ERA	NA
3	Línea soporte usuarios	8 horas x 5 días	Ver tabla de mantenimiento servicios ERA	Sábados y Domingos

Métricas

En esta sección se describen las métricas a ser utilizadas para garantizar la óptima atención a los usuarios así:

ID	Nombre del servicio	Métrica	Tiempo definido	Penalización
1	Sistema RAA	Tiempo de solución a un incidente clasificados como crítico	< 16 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como de alta prioridad	< 24 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como prioridad media	< 32 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como prioridad baja	< 40 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como solicitudes de carácter general	< 40 horas hábiles	
2	Consulta RAA	Tiempo de solución a un incidente clasificados como crítico	< 16 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como de prioridad alta	< 24 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como prioridad media	< 32 horas hábiles	
		Tiempo de solución a un incidente clasificados como prioridad baja	< 40 horas hábiles	

		Tiempo de solución a un incidente clasificados como solicitudes de carácter general	< 40 horas hábiles	
3	Línea soporte usuarios	Tiempo promedio de espera por parte de los usuarios en línea telefónica	< 5 minutos	
		Porcentaje de llamadas resueltas vía telefónica- Las llamadas resueltas son en las cuales al usuario se le da una solución a su caso, así sea solución final, respuesta a su consulta, o escalamiento del caso a otra instancia	Superior al 85%	
		Tiempo de atención primer nivel (Tiempo que transcurre desde que el agente de soporte contesta la llamada y el caso es solucionado o escalado a segundo nivel)	No debe ser superior a 20 minutos	
		Porcentaje de llamadas en buzón de voz	No debe ser superior al 5% mensual	
		Porcentaje de devolución de llamadas a solicitudes dejadas en correo de voz dentro de los 15 minutos siguientes	Deberá ser superior al 80%	
		Porcentaje de satisfacción de calidad sobre el servicio prestado (por aplicación de encuestas al usuario)	Deberá ser superior al 85% en las encuestas realizadas	

Donde se define:

- Crítico: Corresponde a la falla en su totalidad o al menos en un 95% de las funcionalidades del sistema.
- Prioridad alta: Se define como aquel fallo que no permite el funcionamiento de la solución o de parte de ella, limita la gestión de la información y afecta los tiempos de respuesta al usuario.
- Prioridad media: Se define como aquel fallo que permite el funcionamiento de la solución o de parte de ella, pero limita su buen uso.
- Prioridad baja: Corresponde a errores que afectan la funcionalidad del sistema pero no bloquean en su totalidad la operación del sistema.
- Solicitudes de carácter general: Corresponde a la consulta técnica o funcional de la solución.

Los anteriores niveles de servicio podrán ser ajustados por la Superintendencia de Industria y Comercio cuando sea requerido.

2 REPORTE DE INFORMACION

En esta sección se especifican los reportes necesarios de la ERA que debe presentar a la Superintendencia de Industria y Comercio dentro de los cinco (5) primeros días hábiles al vencimiento del plazo, a fin de efectuar el seguimiento correspondiente.

ID	Nombre del reporte	Descripción	Periodicidad	Remitente
1	Monitoreo centro de atención ERA	Este reporte muestra el número de usuarios que llegaron a la ERA, y el tiempo promedio de espera para ser atendido.	Mensual	Administrador centro de atención ERA
2	Monitoreo línea gratuita nacional	Este reporte muestra el número de usuarios que se comunicaron telefónicamente con la ERA, y el tiempo promedio de espera para ser atendido.	Mensual	Administrador centro de atención ERA
3	Monitoreo Sistema RAA	Este reporte muestra el número de incidentes reportados en el periodo, su clasificación y el tiempo de atención.	Mensual	Administrador Sistema RAA
4	Monitoreo a la Consultar al RAA	Este reporte muestra el número de incidentes reportados en el periodo, su clasificación y el tiempo de	Mensual	Administrador Sistema RAA

154

	atención		
Monitoreo Línea soporte usuarios	Este reporte muestra el número de usuarios que se comunicaron telefónicamente con el operador del RAA, el tiempo promedio de espera para ser atendido y la clasificación del incidente	Mensual	Administrador Sistema RAA

ANEXO No. 6

REQUERIMIENTOS SISTEMA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

Versión 1

1.	DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO	3
1.1	Propósito	3
1.2	Generalidades.....	3
1.3	Referencias	3
2.	GENERALIDADES DEL PROYECTO.....	3
2.1	Descripción del Problema.....	3
2.2	Definiciones	4
2.3	Stakeholders	5
3.	REQUERIMIENTOS FUNCIONALES	5
4.	REQUERIMIENTOS NO FUNCIONALES	11
4.1	Desempeño.....	12
4.2	Seguridad	12
4.3	Auditabilidad	13
4.4	Disponibilidad	14
4.5	Confiabilidad.....	15
4.6	Portabilidad	16
4.7	Escalabilidad	16
4.8	Usabilidad	16
4.9	Flexibilidad	17

1. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

1.1 Propósito

Este documento reúne los requerimientos funcionales y no funcionales, que se requieren cumplir con la implementación de un sistema de información para el registro abierto de evaluadores RAA.

1.2 Generalidades

Los requerimientos funcionales hacen referencia a las funcionalidades mínimas del sistema esenciales para el desarrollo del negocio.

Los requerimientos no funcionales se enmarcan en un ámbito de infraestructura, seguridad y confiabilidad, describiendo las necesidades mínimas para que el sistema sea estable y se salvaguarde la información que allí residirá.

1.3 Referencias

- [1] Ley 1673 de 2013
- [2] Decreto 556 de 14 de marzo de 2014
- [3] Decreto 2046 de 16 de octubre 2014

2. GENERALIDADES DEL PROYECTO

2.1 Descripción del Problema

El Decreto 556 de 2014 por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013; describe el modo de administración y regulación de los evaluadores en todo el territorio nacional. Establece además la creación de entidades reconocidas de autorregulación y la expedición de certificados para cada evaluador registrado en estas entidades, entre otros aspectos.

Es por esto que para dar cumplimiento a lo establecido en el decreto, se requiere construir un sistema de información que permita la administración de los evaluadores, entidades reconocidas de autorregulación y la consulta del registro por parte de usuario civiles en cualquier instante de tiempo.

2.2 Definiciones

A continuación se citan las definiciones de los conceptos utilizados en el sistema, consignadas en el artículo 3, Capítulo I del Decreto 556 de 2014.

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

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

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

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

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

2.3 Stakeholders

A continuación se describen los stakeholders que están involucrados en la consulta, revisión, validación y aprobación del presente documento:

Partes Interesadas (StakeHolders)	Descripción
Usuarios	Usuarios finales, gerente del proyecto, concededores del negocio, organismos de control, y usuarios que realizan procesos de revisión y pruebas de aceptación del documento.
Desarrolladores e ingenieros de prueba	Ingenieros de Software y de pruebas.
Administradores del Sistema	Funcionarios encargados de la administración y parametrización del sistema.
Personal de Infraestructura	Ingenieros de Infraestructura y Telecomunicaciones, encargados de la definición, administración y operación de los diferentes equipos, computadores, equipos de red y telecomunicaciones.

3. REQUERIMIENTOS FUNCIONALES

A continuación se describen las reglas de negocio que se deben implementar en el sistema de información.

Requerimiento	Área	Nombre	Descripción
RF-01	Sistema central RAA	Gestión de usuarios	<p>Los usuarios se pueden asociar a uno de los siguientes perfiles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrador RAA: Este usuario tiene control total del sistema. • Administrador ERA: Este usuario tiene acceso a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Opciones asociadas propias para la(s) ERA ○ Administración de usuarios ERA : Estos usuarios tendrán permisos solo a las opciones de la(s) ERA

			<ul style="list-style-type: none"> • Ente de Control: Estos usuarios tienen acceso de consulta al sistema y a la generación de reportes. • Usuarios ERA: Estos usuarios tienen acceso a las opciones del sistema propias de la ERA. • Usuario evaluador: Debe poder autoregistrarse en el portal de evaluadores. Tiene acceso a las opciones de solicitud de inscripción, solicitud de certificados, pagos en línea y consulta de su perfil.
RF-02	Sistema central RAA	Parametrización del sistema	Se debe permitir cambiar los valores de los parámetros generales de la aplicación.
RF-03	Sistema central RAA	Administración de ERA	Se debe permitir crear, editar, consultar, eliminar o inactivar una ERA. El registro de la ERA debe contar como mínimo con los siguientes datos: Nombre o Razón Social de la ERA NIT Nombre de representante legal Tipo y Numero identificación del representante legal <ul style="list-style-type: none"> • Dirección de la ERA • Teléfono de Contacto • Acto administrativo mediante el cual se reconoció como ERA • Fechas del acto administrativo • Fecha de registro al RAA
RF-04	Sistema central RAA	Registro de transacciones	Se debe llevar un registro de todas las transacciones realizadas en el RAA.
RF-05	Sistema central RAA	Administración de categorías de evaluadores	Se debe permitir crear, editar, eliminar, consultar o inactivar una categoría.
RF-06	Sistema central RAA	Reportes RAA	Reportes propios del RAA para su gestión y para reportar a entes de control.
RF-07	Sistema central RAA	Transacciones de recaudo	Se debe llevar un registro de todos los pagos realizados electrónicamente o físicamente en banco, con el fin de poder determinar los aportes que se deben realizar por cada ERA al operador del RAA.

RF-08	Sistema ERA	Gestión de usuarios	Cada ERA debe tener un usuario administrador, que le permita crear, editar, consultar, eliminar o inactivar usuarios de su ERA.
RF-09	Sistema ERA	Facturación	Debe contar con un módulo de facturación para los pagos realizados por los evaluadores, donde se generen las facturas realizadas a los pagos en línea o en bancos.
RF-10	Sistema ERA	Contabilidad	Debe contar con la parametrización básica de las operaciones para hacer una interfaz contable.
RF-11	Sistema ERA	Registro de evaluadores	<p>Se debe almacenar de cada evaluador como mínimo la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Código único: Este código identificará al evaluador en el sistema para cualquier trámite, se debe tener la opción de elegir entre número de identificación o un código autogenerado y controlado por el sistema con una nomenclatura previamente definida • Foto • Tipo y Numero de identificación • Nombres y Apellidos • Fecha y Lugar de nacimiento • Número de Tarjeta profesional y fecha de expedición (Opcional) • Dirección de domicilio • Teléfonos de contacto • Correo electrónico • Fecha de registro • Categorías asociadas • Régimen de inscripción: académicos o practicantes • Soporte de experiencia: Documentación digitalizada aportado por el evaluador, detallada por Tipo de documento y Archivo en PDF o Imagen. En caso de que el evaluador entregue los

			documentos físicamente debe permitirse la digitalización de los mismos
RF-12	Sistema ERA	Comité de aprobación de solicitudes	<p>El módulo de comités debe permitir ingresar la información de cada reunión del comité de aprobación, relacionando los siguientes datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Número del comité • Fecha • Funcionarios • Solicitudes de evaluadores (Suscripción o Cancelación) estudiadas • Decisión para cada solicitud: La decisión para cada solicitud deberá ser registrada de manera individual.
RF-13	Sistema ERA	Registro de respuesta a solicitudes	Formulario de respuesta a solicitudes de suscripción y cancelación realizadas por el evaluador.
RF-14	Sistema ERA	Generación de certificados	<p>El modulo debe permitir generar por demanda los certificados pagados por los evaluadores y su posterior envío de dicho certificado por correo electrónico o postal.</p> <p>El certificado debe contar mínimo con los siguientes datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Datos de la ERA: Nombre, Identificación, Resolución • Datos del Avaluador: Nombre, Domicilio, Correo Electrónico, Teléfono de contacto, Fecha de inscripción, Categorías, Antecedentes disciplinarios • Pin de verificación: Un pin autogenerado que debe ser único y asociado con el

			<p>certificado para las validaciones en línea</p> <ul style="list-style-type: none"> • Código de barras QR: Código autogenerado que permita verificar la validez de un certificado. • Fecha de vencimiento.
RF-15	Sistema ERA	Traslado de evaluadores	<p>Un evaluador solo puede estar activo en una ERA, para realizar el trámite de traslado debe ser dado de baja en la ERA en la que se encuentra activo y dado de alta en otra, para este propósito se debe contar con un formulario de registro de cancelación del evaluador y posteriormente se debe expedirle un paz y salvo, y posteriormente envió del mismo por correo electrónico</p>
RF-16	Sistema ERA	Registro de sanciones disciplinarias	<p>Una ERA puede registrar, editar o borrar sanciones disciplinarias al evaluador, el registro debe tener como mínimo la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluador sancionado • Fecha de registro • Tipo de sanción • Descripción de los hechos • Fecha de finalización de la sanción • Documentación de soporte <p>La sanción registrada debe quedar asociada al evaluador correspondiente, de manera que salga en la certificación o al consultarlo en el sistema.</p>
RF-17	Sistema ERA	Visibilidad de la información	<p>Una ERA puede ver toda la información del RAA, pero solo puede modificar su propia información.</p>
RF-18	Sistema ERA	Reportes ERA	<p>Reportes propios de la ERA para su gestión y para reportar a entes de control.</p>

RF-19	Portal entidades de control	Sitio para entidades de control	de	Debe existir la funcionalidad que permita, mediante usuario y contraseña, que las entidades de control ingresen al RAA para ejercer sus funciones de inspección vigilancia y control.
RF-20	Portal entidades de control	Reportes entidades de control	de	Generación de reportes de entidades de control como la SIC u otras que la ley disponga, estos informes serán retroactivos por lo tanto la información deberá permanecer en el tiempo.
RF-21	Portal evaluadores	Solicitud suscripción	de	El evaluador debe poder hacer una solicitud de inscripción diligenciando un formulario de registro en el que incluirá los datos básicos y podrá adjuntar documentación digital.
RF-22	Portal evaluadores	Consulta estado solicitudes	de de	El evaluador debe poder consultar el estado de sus solicitudes: <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de suscripción • Solicitud de certificados • Solicitud de cancelación de suscripción
RF-23	Portal evaluadores	Solicitud certificados	de	El evaluador puede solicitar certificados y debe contar con la posibilidad de pago en línea a través de una pasarela de pago, o pago por referencia en diferentes bancos, cuando el pago no es en línea debe poder posteriormente adjuntar su comprobante de pago en formato digital como soporte.
RF-24	Portal evaluadores	Solicitud cancelación suscripción	de de	El evaluador debe contar con un formulario de solicitud de cancelación de suscripción a la ERA.
RF-25	Portal evaluadores	Pago afiliación	de	El evaluador debe poder realizar el pago periódico de su afiliación a la ERA, a través de una pasarela de pago, o pago por referencia en diferentes bancos.
RF-26	Portal evaluadores	Alarmas de pago periódico		El sistema deberá informar al evaluador que su afiliación esta próxima a vencer para que realice el pago antes de su vencimiento.
RF-27	Portal evaluadores	Reportes de hoja de vida del evaluador		Reporte en la que se muestra el histórico de la información del evaluador.

RF-28	Portal avaluadores	PQR	Módulo de PQR para los avaluadores que se conectan directamente a la SIC y se radica automáticamente.
RF-29	Portal avaluadores	Registro de usuarios	El usuario avaluador puede autoregistrarse en el sistema o editar sus datos.
RF-29	Portal publico	Sitio Publico	Un portal disponible al público común con contenido administrable para la publicación de información relevante y noticias de interés público.
RF-30	Portal publico	Validación de certificados	El portal público debe tener la opción de validación de los certificados expedidos por la ERA donde se ingresa el PIN asignado al certificado o el código de barras QR y se muestra una imagen del certificado expedido.
RF-31	Portal publico	Solicitud de certificados	El ciudadano solicita el certificado de un avaluador a través del número único de registro o tipo y número de identificación, esta opción debe contar con las posibilidad de pago en línea a través de una pasarela de pago, o pago por referencia en diferentes bancos, cuando el pago no es en línea debe poder posteriormente adjuntar su comprobante de pago en formato como soporte.
RF-32	Portal publico	PQR	Módulo de PQR para los ciudadanos que se conectan directamente a la SIC y se radica automáticamente.

4. REQUERIMIENTOS NO FUNCIONALES

El proceso administrativo por medio del cual se adelantan las actuaciones administrativas para establecer la existencia de prácticas restrictivas de la competencia, actos de competencia desleal administrativa y acuerdos de colusión en licitaciones, se rige conforme a lo dispuesto en el procedimiento establecido en el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 1340 de 2009, entre otras, y se compone de las siguientes etapas y actividades:

A continuación se describen los requerimientos no funcionales

4.1 Desempeño

Es un indicador de la capacidad de respuesta de una aplicación para ejecutar una acción dentro de un intervalo de tiempo dado, esta capacidad debe tener como base la infraestructura tecnológica y escenarios específicos a los que el sistema estará expuesto y a los que deberá responder.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-01	Tiempo de respuesta en la navegación de la aplicación	<p>El tiempo de respuesta promedio para la navegación entre las páginas, realizar inserciones de datos, ediciones y cambios de estado de registros, debe ser menor o igual a 3 segundos.</p> <p>Las condiciones y especificaciones de ambiente y ejecución de prueba se definen en el escenario de calidad. Tener en cuenta en el escenario de calidad, la afectación al tiempo de respuesta esperado con respecto al canal de comunicación.</p>

4.2 Seguridad

Seguridad se define como la forma en que el sistema es protegido para evitar la pérdida o suministro de información de fuentes no autorizadas.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-02	Autenticación	<p>Todos los actores se autenticarán a través del módulo existente para tal fin en la aplicación. La clave debe ser bloqueada a un número de intento fallido (el número de intentos se define en el archivo de configuración).</p> <p>Debe existir la opción de recuperación de contraseña para todos los usuarios.</p>
RNF-03	Autorización Usuarios	<p>Los usuarios del sistema se autorizaran a través de los módulos existentes para tal fin en la aplicación.</p> <p>Se definen las siguientes funcionalidades específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administración de perfiles. • Asignación de opciones de sistema a perfiles. • Asignación de perfiles a usuarios. • Registro de usuarios externos • Manejo de Contraseña

RNF-04	Tiempo de Inactividad de Usuarios	<p>El sistema debe controlar los tiempos de inactividad de los usuarios finales y manejar la desconexión.</p> <p>El tiempo debe ser de 15 minutos y debe ser parametrizable a través de archivo de configuración.</p>
RNF-05	Secuencia entre páginas	<p>La aplicación debe mantener la secuencia lógica entre las pantallas, es decir, no debe entrar directamente a una página que no fue solicitada desde otra. Acceso únicamente a través de la secuencia de navegación.</p>
RNF-06	Eliminación de Cookies	<p>Si la aplicación genera cookies en el navegador de internet, estas deben ser eliminadas al cerrar la sesión.</p> <p>A si sea por inactividad de usuario o cuando el usuario salga cuando lo desee, es decir, presionando el control de cerrar el navegador de internet.</p>
RNF-07	Cifrado Contraseña Usuario	<p>La contraseña del usuario debe tener un algoritmo o mecanismo de cifrado al almacenarse en la base de datos.</p>
RNF-08	Múltiples Sesiones	<p>El sistema debe restringir múltiples sesiones abiertas desde diferentes navegadores o estaciones de trabajo.</p>
RNF-09	Mantener Sesión	<p>El sistema debe mantener la sesión con el usuario en caso de que uno de los servidores web o de aplicaciones falle.</p>

4.3 Auditabilidad

Es el proceso de registrar, agrupar, reportar y evaluar evidencias del flujo de los datos y del manejo para mantener la integridad en un sistema de información y así llevar a cabo eficazmente seguimientos y controles que la organización o entidad establezcan.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-10	Registro auditoría	<p>El sistema requiere un log de registro interno para brindar información oportuna respecto a la trazabilidad de las acciones realizadas por cada uno de los usuarios.</p> <p>El sistema requiere de un log de errores para brindar información técnica del error presentado en la aplicación. Este log debe quedar en archivo .log y en base de datos.</p> <p>El archivo .log debe quedar en cada uno de los servidores de aplicaciones, la partición del archivo debe quedar configurada por tamaño y este se debe definir en el archivo de configuración.</p>
RNF-11	Consulta Información Auditoría	El sistema requiere de la opción de poder consultar los registros almacenados en el registro interno definido en el requerimiento de registro auditoría para la trazabilidad de las acciones y el log de error de base de datos.

4.4 Disponibilidad

Disponibilidad se define como la proporción del tiempo que el sistema es funcional y trabaja. Puede ser medido como un porcentaje del tiempo total en que el sistema no estuvo caído en un periodo predefinido. La disponibilidad puede verse afectada por errores del sistema, problemas de infraestructura, ataques o carga del sistema.

Contingencia Tecnológica se define como la estrategia que debe tener una aplicación para establecer un servicio continuo y logre operar en caso de falla en uno o varios componentes.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-12	Alta Disponibilidad	<p>El Sistema debe estar disponible el 98% del tiempo en el primer año y el 99.5% de ahí en adelante.</p> <p>El cumplimiento de este escenario de calidad, depende de la infraestructura y de la propuesta de despliegue que se presente.</p>
RNF-13	Contingencia capa datos	El proyecto debe contar con nodo alternativo en la capas de datos. En caso de que el servidor de base de datos principal no esté disponible se hará uso de este nodo alternativo.

		La configuración de los parámetros de la base de datos debe quedar en un solo punto.
RNF-14	Contingencia capa presentación y aplicación	El proyecto debe contar con nodo alternativo en las capas de presentación y aplicación. En caso de que el servidor web o de aplicaciones principal no esté disponible se hará uso del esquema de nodos alternos.

4.5 Confiabilidad

Hace referencia al nivel de confianza que el aplicativo ofrece al usuario sobre el hecho de que no fallará en la ejecución de su función.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-15	Datos dispuestos a perder	<p>La cantidad de datos dispuestos a perder durante la realización de una transacción solicitada por un usuario es igual a 0 (cero) bajo cualquier condición operativa, bien sea en condiciones normales en producción o en condiciones de carga por contingencias extremas o estrés.</p> <p>Llegado el caso que existan interrupciones de comunicación entre los servidores y el cliente, el sistema no continúa con la solicitud y el cliente debe reanudar la petición. Adicionalmente, cuando se esté recibiendo información y ocurra una interrupción de comunicación, el sistema no continúa con la recepción y el actor debe reiniciar el envío.</p>
RNF-16	Manejo de excepciones	<p>En el momento que ocurra una excepción debe ser notificada a través de un mensaje al usuario final para que sean entendidos y se pueda tomar una acción con respecto al mensaje.</p> <p>En relación al mensaje que se le presente al usuario, se clasificarán las excepciones más comunes que se identifiquen en la construcción del sistema; las que no, irán a una excepción por defecto de contactar al administrador del sistema.</p> <p>El control de excepciones no debe suministrar rutas físicas, arquitecturas de la plataforma, tablas de la base de datos y ninguna información que pueda usarse para vulnerar el sistema.</p>

4.6 Portabilidad

Se define como la capacidad de la aplicación para poder ejecutarse en diferentes plataformas tecnológicas.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-17	Navegador	La aplicación deberá ser WEB y portable entre los siguientes navegadores de internet: <ul style="list-style-type: none"> • Chrome 29.0.1547.76 o superior • Internet Explorer 8 o superior • FireFox 23.0.1 o superior

4.7 Escalabilidad

Escalabilidad es la habilidad del sistema para que cuando se le aumente la carga en número de usuarios o cantidad de procesamiento no requiera crecer en recursos de hardware en igual proporción. Típicamente el sistema será capaz de extenderse en la prestación del servicio al incrementarse la demanda o la carga.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-18	Accesos Concurrentes	Se estima que en concurrencia se pueden tener 50 accesos concurrentes en un instante de tiempo.

4.8 Usabilidad

La usabilidad se define como la facilidad con que las personas puedan utilizar una aplicación informática, con el fin de cumplir con los requerimientos de los usuarios finales y tener la capacidad de localizar, globalizar y deducir cada una de las acciones contempladas en el sistema.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-19	Facilidad de uso	La interfaz de usuario del sistema deberá cumplir con el nivel AAA descrito en el manual de usabilidad de Gobierno en Línea.

4.9 Flexibilidad

Es la habilidad de un software para adaptarse a situaciones variables y para soportar cambios en políticas y reglas de negocio. Un sistema flexible es uno que es fácil de reconfigurar o que se adapta en respuesta a los diferentes requerimientos de usuarios y del sistema.

Requerimiento	Nombre	Descripción
RNF-20	Configuración Recursos	<p>Debe existir esquema para el manejo de propiedades de configuraciones específicas de los recursos que use la aplicación. Por ejemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ip's de servidores, • Puertos • Nombre de la base de datos, etc.

FORMULARIO SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE OPERACIÓN DE LAS ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN (ERA)
ANEXO No. 7

Datos de la Entidad Gremial reconocida como ERA

Ciudad y fecha de diligenciamiento							
Nombre o razón social de la ERA				NIT			
Nombre de representante legal			Documento de identidad		C.C.	C.E.	
Documento de identidad		No.					
Dirección de la ERA				Teléfono de Contacto			
Acto administrativo mediante el cual se reconoció como ERA			No.	Fecha			
Indique si la ERA tiene asignada la función de llevar el registro abierto de evaluadores				SI		NO	
Si la ERA tiene a cargo el RAA indique si la función del RAA se realiza por intermedio de una persona jurídica diferente a la ERA				SI		NO	
<p>Nota 1. En caso que la respuesta anterior sea afirmativa indique el nombre de la persona jurídica que lleva el Registro Abierto de Evaluadores (deberá adjuntar documento donde conste el acto de constitución o el acuerdo celebrado con el operador de la base de datos para llevar el RAA de conformidad con el artículo 29 del Decreto 556 de 2014)</p>							
Indique el nombre de la persona jurídica que lleva el Registro Abierto de Evaluadores							
Indique si la ERA se encuentra interconectada con el operador de la base de datos del registro				SI		NO	
Indique si la ERA dispone del espacio físico y el personal suficiente y capacitado, para el cumplimiento de sus funciones, así como para atender a sus inscritos y el público en general				SI		NO	
Indique si las tarifas y demás cobros por los servicios que preste la ERA se encuentran a disposición de los evaluadores inscritos y el público en general.				SI		NO	
<p>Nota 2. La Superintendencia de Industria y Comercio se reserva el derecho de realizar visitas a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa previo a expedir la autorización de operación.</p>							
<p>Nota 3. En ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control la Superintendencia de Industria y Comercio revisará la operatividad de la base de datos correspondiente e interconexión del Registro Abierto de Evaluadores con esta Entidad de control.</p>							
Observaciones							
Nombre del Representante Legal				Firma			

Ciudad y Fecha de solicitud: _____ AA / MM / DD

DATOS GENERALES (Por favor firmar el aviso de privacidad para sus datos personales)

Apellidos		Nombres		Espacio Reservado Fotografía
Tipo de documento	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	Número de documento		
Correo electrónico		Teléfono celular		
Municipio/Ciudad		Departamento		
Dirección		Profesión u Oficio		

DATOS DE ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACION A LA QUE PERTENECE

Nombre o Razón Social		NIT.	
Dirección		Ciudad	Número de teléfono
Correo Electrónico de Contacto			
Fecha de inscripción en la ERA			

INDIQUE CON UNA X EL REGIMEN AL CUAL APLICA SU INSCRIPCIÓN

RÉGIMEN ACADÉMICO (Artículo 6 Ley 1673/13)	<input type="checkbox"/>	RÉGIMEN DE TRANSICIÓN (Parágrafo 1, artículo 6 Ley 1673/13)	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--	--------------------------

INDIQUE CON UNA X LA ESPECIALIDAD (ES) O CATEGORÍA (AS) A LA QUE DESEA INSCRIBIRSE

No.	CATEGORÍA	ALCANCES	MARQUE CON X
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	



Formulario de inscripción al Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
ANEXO No. 8

4	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
5	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6	INMUEBLES ESPECIALES	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
7	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
8	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.
10	SEMOVIENTES Y ANIMALES	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de

3

	indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	
--	---	--

DOCUMENTOS SOPORTE DE REQUISITOS:

REGIMEN ACADÉMICO (Artículo 6 de la Ley 1673 de 2013)

FORMACIÓN ACADÉMICA	TÍTULO O SOPORTE	ESPACIO RESERVADO PARA VERIFICACIÓN DE LA ERA
Teoría del valor		
Economía y finanzas generales y aplicadas a bienes a avaluar		
Conocimientos jurídicos generales y específicos a los bienes a avaluar		
Ciencias o artes generales y aplicadas a bienes a avaluar		
Metodologías generales de valuación y específicas a bienes a avaluar		
Métodos matemáticos y cuantitativos para valuación de bienes		
Correcta utilización de instrumentos de medición utilizados para identificación y caracterización de bienes a avaluar		

REGIMEN DE TRANSICIÓN (Parágrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013)

Certificado vigente de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad bajo la Norma ISO 17024 acreditado por la ONAC	Certificado (s) de experiencia	Espacio reservado para verificación del ERA

REGISTROS VOLUNTARIOS

CERTIFICADO DE REGISTRO VOLUNTARIO (NORMA ISO 17024)	VIGENCIA	ESPECIALIDADES

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente escrito manifiesto y declaro bajo la gravedad de juramento no encontrarme incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad constitucional, legal o reglamentaria y que los documentos que entrego a la ERA para la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA), son veraces y corresponden fielmente a lo realizado, por tanto, autorizo efectuar las diligencias necesarias para su comprobación.

165.4



**Formulario de inscripción al Registro Abierto de
Avaluadores (RAA)
ANEXO No. 8**

AVISO DE PRIVACIDAD

SE INCLUYE EL AVISO DE PRIVACIDAD EN CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

NOMBRE

FIRMA

No. de identificación _____

Expedida en : _____

Tabla 1. Cobros

Número de Nuevas Inscripciones	Tarifa Aplicada	Monto Total Recaudado por Inscripciones	Monto Total recaudado por Otros Cobros

Tabla 2. Distribución Monto Recaudado

Rubros de Destinación de los Cobros de la ERA	Descripción (propósito de la categoría)	Monto Destinado	Participación (%) con Relación al Monto Recaudado
Rubro 1 (ej. Personal)			

Tabla 3. Procesos Disciplinarios

No.	No. de Identificación del Investigado	Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre	Motivo de la Investigación	Fecha de apertura de la Investigación
TOTAL DE INVESTIGADOS							

Tabla 4. Inscripciones Negadas y Motivos de Negación

No.	C.C. del Solicitante	Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre	Motivo de la Negación	Fecha de la Negación
TOTAL DE NEGACIONES							

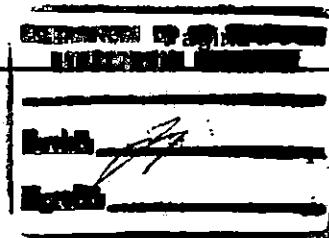
Tabla 5. Inscripciones Canceladas y Motivos de Cancelación

No	C.C	Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre	Número de inscripción	Causal de cancelación	Fecha de Cancelación
TOTAL DE CANCELACIONES								

Tabla 6. Relación de Quejas, Peticiones y Reclamos

No	No. de Identificación	Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre	Motivo de la PQR	Fecha Recepción de la Queja, Petición o Reclamo	Respuesta	Fecha de Respuesta de la Queja, Petición o Reclamo	Tiempo de Respuesta (días hábiles)
NUMERO DE PETICIONES, QUEJAS Y RECLAMOS										

República de Colombia

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO****DECRETO NÚMERO 458 DE****16 MAR 2016**

"Por el cual se modifica el parágrafo 2 del artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y

CONSIDERANDO

Que en virtud de la Ley 1673 de 2013, es obligación de los evaluadores inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, que será desarrollado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación que sean autorizadas para el efecto por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Que el parágrafo 2 del artículo 7° del Decreto número 556 de 2014, Reglamentario de la Ley 1673 de 2013, estableció un régimen de transición con el fin de permitir a los evaluadores continuar la actividad de valuación hasta cuando entrara en funcionamiento el Registro Abierto de Avaluadores, para lo cual previó un plazo de seis (6) meses contados a partir de la publicación del citado decreto. El mencionado plazo fue ampliado por el Decreto número 2046 de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015 y posteriormente por el Decreto 458 de 2015 el referido plazo se extendió hasta el 31 de marzo de 2016.

Que mediante comunicación de fecha 10 de febrero de 2016 la Superintendencia de Industria y Comercio, informó que mediante Resolución No. 64191 de septiembre 16 de 2015 estableció los requisitos para reconocer las Entidades de Autorregulación de Avaluadores y se otorgó un plazo de dos (2) meses para la presentación de las solicitudes de reconocimiento de aquellas entidades que tuvieran intención de convertirse en Entidades Reconocidas de Autorregulación, y adicionalmente de llevar el Registro Abierto de Avaluadores.

Que la Superintendencia de Industria y Comercio en la mencionada comunicación señala que evaluará en su integridad las solicitudes presentadas y reconocerá a aquellas entidades que cumplan con los requisitos exigidos para ser Entidades Reconocidas de Autorregulación e igualmente se les asignará la función de crear e implementar la plataforma informática para llevar el Registro Abierto de Avaluadores. En consecuencia, solicita la ampliación hasta el 1 de enero de 2017 del término contemplado en el artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto 1074 de 2015 que incorporó el Decreto 458 de 2015, teniendo en cuenta que se estima que para antes de la citada fecha no se encontrará autorizada para operar y en funcionamiento ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación.

Por el cual se modifica el párrafo 2 del artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015

Que conforme a lo expuesto, es necesario ampliar el régimen de transición contemplado en el párrafo 2° del artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto 1074 de 2015 con la finalidad de permitir a las personas que desarrollan la actividad de valuación demostrar tal condición ante las autoridades, mientras entra en operación el Registro Abierto de Avaluadores a cargo de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación que haya sido reconocida y autorizada su operación para ello.

Que de acuerdo a lo establecido en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo publicó el proyecto de decreto con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas.

DECRETA

Artículo 1. Modifícase el párrafo 2 del artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto 1074 de 2015, el cual quedará así:

"Párrafo 2: Con posterioridad a la publicación del presente Decreto y hasta el momento en que se autorice por la Superintendencia de Industria y Comercio el reconocimiento y la operación de la Primera Entidad Reconocida de Autorregulación que desarrolle la función del del Registro Abierto de Avaluadores, cuando en virtud de una norma sea solicitada la demostración de la calidad de evaluador mediante el registro en la lista que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio, tal calidad se acreditará con la inscripción ante dicha entidad.

Durante el mismo plazo, quien no se haya registrado en la Superintendencia de Industria y Comercio con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, demostrará la calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

El plazo de que trata este párrafo se extenderá hasta el 1 de enero de 2017".

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

16 MAR 2016



LA MINISTRA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO


CECILIA ÁLVAREZ-CORREA GLEN

Según la SIC no podrían crear o pertenecer a otra ERA los evaluadores inscritos en la A.N.A y en el RAA luego del 11 de mayo de 2018. Resolución No. 62261 del 2 de octubre 2017

Uno de los requisitos para ser ERA es la presentación de cartas en donde las personas indican el interés de inscribirse en una ERA, la cual debe ir acompañada de pruebas de interés legítimo (demostrar que es evaluador). La SIC le ha negado el uso de algunas de las cartas a ANAV, ya que algunos evaluadores por razones laborales y al ver que la SIC no reconocía aún a ANAV o a otra ERA tuvieron que inscribirse en A.N.A. Existe la obligación para que todos los evaluadores estén inscrito en el RAA a partir del 11 mayo de 2018 (Art. 23 de la Ley 1673 de 2013), por lo tanto y según el criterio de la SIC, luego de esta fecha, no habrían más evaluadores que puedan firmar las cartas de interés para pertenecer a ANAV u otra ERA, es decir, no habría forma alguna para cumplir con el requisito de las cartas luego del 11 de mayo de 2018, por consiguiente, no se podrían crear más ERAS sentenciando a los evaluadores a una "cadena perpetua" en A.N.A violando el derecho de asociación y de libre competencia económica de la constitución. Con esto se demuestra que SE ESTARÍA CONSOLIDANDO UN MONOPOLIO EN EL SECTOR VALUATORIO. Esto se evidencia en la tercera negación de la SIC a ANAV para ser ERA en la Resolución No. 62261 del 2 de octubre 2017, por la cual se niega una solicitud.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 62261 DE 2017

(02 OCT. 2017)

Por la cual se niega una solicitud

RESOLUCIÓN NÚMERO 62261 DE 2017 HOJA No. 5

Por la cual se niega una solicitud

que ANAV no aportó las manifestaciones de interés de los evaluadores para pertenecer a la ERA solicitante de reconocimiento, razón por la cual el Despacho considera que no demostró el cumplimiento del requisito de contar con un mínimo de evaluadores en por lo menos 10 departamentos.

De otra parte, el Despacho considera importante aclarar a ANAV que la observación realizada respecto de los señores Diego David Zapata Ruiz, Cristian Armando Pinzón Sánchez y Fernando Alberto Gutiérrez Castrillón, al encontrarse actualmente inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), a través de la Corporación Autorreguladora Nacional de Evaluadores – ANA, se realizó en la medida en que el referido sistema de información empezó a funcionar desde diciembre de 2016, y en consecuencia, a pesar de que hoy ANAV presenta unos documentos suscritos en el año 2015 mediante los cuales dichas personas manifiestan su interés de ser parte de la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE AVALUADORES (ANAV), lo cierto es que los mismos actualmente ya se encuentran inscritos en el RAA, por lo que no es posible que la solicitante insista en presentarlos como interesados en ser parte de ANAV, cuando ya se sometieron a la autorregulación del sector a través de otra ERA.

La Resolución de la SIC 64191 de Sep. 16 de 2015 dice lo siguiente sobre el requerimiento de las cartas para ser ERA. Sobre esta particular la SIC tiene un criterio que no está en la norma y que viola derechos constitucionales.

REPUBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 64191 DE 2015

“por la cual se deroga el contenido del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador”

1.1.2.2. Documento mediante el cual el evaluador manifieste el interés de pertenecer a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) solicitante, para lo cual se podrá utilizar el formato establecido en el Anexo No. 4 (Carta modelo de manifestación de interés).

1.1.2.3. Prueba del interés legítimo del evaluador que se podrá demostrar informando que se encuentra inscrito en la lista de evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, o con la presentación del certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA o por una entidad cuyo objeto sea la certificación de competencias laborales de evaluadores, o con la presentación de la certificación en la que conste que pertenece a un gremio o lonja de propiedad raíz, o con uno o más certificados expedidos por empleadores o contratantes, o designaciones como perito evaluador en casos judiciales o administrativos, en los que se demuestre haber realizado uno o más avalúos, o tener título profesional de arquitecto o título académico en el que demuestre haber cursado las materias de avalúos o un título de especialización en avalúos, estos últimos, emitidos por una entidad educativa reconocida por el Ministerio de Educación Nacional.

REPUBLICA DE COLOMBIA

No. _____



Bogotá

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCION NUMERO 27759 DE 19

20 DIC 1999

Por la cual se impone una sanción y se ordena la terminación de una conducta

EL SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO
en uso de sus atribuciones legales y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: La actuación se inició de oficio en noviembre de 1998 en la medida que esta Entidad tuvo conocimiento de un posible acuerdo entre la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Rafael Angel H. y Cía Ltda., Luque Ospina & Cía Limitada, Cáceres & Ferro S.A. e Isabel de Mora Finca Raíz Ltda.

SEGUNDO: Como resultado de una averiguación preliminar adelantada en las condiciones indicadas en el número 1 del artículo 11 del decreto 2153 de 1992, mediante resolución 4698 de 1998 la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia (E) abrió una investigación por prácticas comerciales restrictivas, bajo los siguientes supuestos:

- Administración de inmuebles

Según los documentos publicados por la Lonja de Bogotá, la comisión mensual establecida para el área urbana de Santafé de Bogotá es única y fluctúa entre el 8% y el 12%, según el valor del arriendo. Fuera del área urbana esta comisión oscila entre el 12% y el 15%. Adicionalmente, cobran al arrendatario derechos por elaboración, tramitación y suscripción del contrato, equivalentes al 1.5% del valor de los cánones a pagar por toda la vigencia del contrato. Por la interventoría en las reparaciones localivas cobran el 10% del valor total de las mismas.

- Administración de propiedad horizontal

De acuerdo con lo establecido por la Lonja de Bogotá, el porcentaje cobrado mensualmente por la administración de propiedad horizontal destinada a oficinas y locales es único y varía entre el 5% y el 10%, dependiendo del valor del presupuesto de administración del inmueble. En el caso de las propiedades destinadas a vivienda se establece un valor fijo que depende del número de unidades de vivienda que tenga y del estrato en que se ubique.

- Comisión de contratos de compraventa de inmuebles

Para inmuebles urbanos la comisión por venta es del 3% sobre el valor total de la negociación. Para los inmuebles rurales este porcentaje varía entre el 3% y el 8% dependiendo de la ubicación del predio.

- Servicios de avalúo de inmuebles

Las tarifas cobradas por los avalúos comerciales es única según la tabla establecida por la Lonja de Bogotá, depende del valor del inmueble y fluctúa entre el 0,75 por mil y el 1,5 por mil; en cuanto a las tarifas por avalúos de renta oscilan entre el 7,5% y el 15% de la renta mensual del inmueble.

Por la cual se abre una investigación

TERCERO: En aplicación del debido proceso contemplado para este tipo de actuaciones, se notificó la apertura de investigación y se comió traslado al investigado para que aportara y solicitara pruebas. La sociedad investigada solicitó la práctica de pruebas, el 16 de marzo de 1999 y el 31 de mayo de 1999 la Superintendente Delegada para la promoción de la Competencia decretó pruebas. Una vez culminada la etapa probatoria elaboró el informe motivado que contiene el resultado de la investigación.

CUARTO: Tal como se ordena en el artículo 52 del decreto 2153 de 1992 mediante oficio número 98075793-268 del 26 de noviembre de 1999, fue trasladado el informe de la investigación para que las partes manifestaran sus opiniones. Las partes expresaron:

4.1. Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Rafael Angel H. y Cia Ltda., Luque Ospina & Cia Limitada, Cáceres & Ferro S.A., Isabel de Mora Finca Raíz Ltda., Sergio Mutis Caballero, Fernando Angel Neira, María Clara Luque García, Gustavo Cáceres Serrano e Inés Mora de Gutiérrez,

Sobre el punto 1 denominado Conclusiones y recomendaciones

Me opongo a la conclusión a que el despacho a su cargo arribó, pues no se encuentran probados los elementos constitutivos de la celebración de ningún acuerdo anticompetitivo por parte de los investigados.

La Superintendencia no dispone de los medios probatorios suficientes que permitan acreditar la existencia de maniobras anticompetitivas; mucho menos logró probar los efectos nocivos derivados de la conducta comercial de nuestros representados: tampoco probó que los efectos de las políticas de precios de los investigados condujeran a la determinación o mantenimiento de precios inequitativos como se lo impone la ley 155 de 1959 y el decreto 3307 de 1963, y, lo que es más grave, la Superintendencia desconoció las pruebas que regular y oportunamente se recaudaron y que acreditan fehacientemente la existencia de costumbres mercantiles sobre la fijación de precios por servicios inmobiliarios en la ciudad de Santa fe de Bogotá.

Con su proceder la autoridad de la competencia se aparta de los esenciales postulados sobre la probanza de la costumbre mercantil previstas en los artículos 3 y 6 del Código de Comercio y 189 y 190 del Código de Procedimiento Civil, llevándose de calle los principios contemplados en el artículo 3 del Código Contencioso Administrativo y en el artículo 174 del Código de Procedimiento Civil.

Respecto de la vinculación y eventual sanción a los representantes legales de las sociedades y la entidad gremial investigados sucedió algo similar. Además del grosero desconocido de las garantías del debido proceso y el derecho a la defensa que caracterizaron la fase preliminar de la investigación y que fueron oportunamente denunciadas por el suscrito apoderado sin que tales manifestaciones merecieran pronunciamiento alguno por parte de ese despacho, a los doctores Sergio Mutis Caballero, Fernando Ángel Neira, María Clara Luque García y Gustavo Cáceres Serranos se les pretende responsabilizar por su conducta, imponiéndoles una sanción pecuniaria en demérito de su patrimonio personal sin siquiera haberseles oído en desarrollo de la investigación.

Se pretende así, obrando contra derecho, imponer a los antes mencionados sanciones personales con base en el presupuesto de la responsabilidad objetiva, institución digna de reproche en el ordenamiento jurídico nacional.

Sobre las bases anteriormente comentadas, la conclusión a que arriba ese despacho según la cual "las justificaciones presentadas por los investigados no poseen asidero legal que desvirtúe o excuse la conducta" es el fruto del desconocimiento de las garantías a que se ha hecho alusión y corresponde al inane propósito de atribuir a cuatro agentes inmobiliarios y un ente gremial de ese sector, sin ninguna base, la capacidad de manipular el mercado inmobiliario de la ciudad.

Así las cosas, para el suscrito apoderado es claro que la Superintendencia, en el enrevesado informe preliminar que es objeto de este pronunciamiento, se limitó a deducir hechos que justifican el fútil propósito de la investigación, sin detenerse a examinar los aspectos que demuestran la ausencia de culpa de los investigados y que en tal medida debe conducir a su absolución de los injustos y desproporcionados cargos

Por la cual se abre una investigación

que se le imputan.

Sobre el punto 2 denominado de la averiguación preliminar

En el numeral 2.1. del informe que es objeto de este pronunciamiento, el despacho sostiene que la actuación administrativa se inició de oficio en noviembre de 1998, lo cual se ajusta a la realidad de lo sucedido.

No sucede así con la afirmación según la cual la Superintendencia inició su actuación por haber tenido conocimiento de la existencia de un acuerdo entre los investigados. Tal acuerdo brilla por su ausencia, hecho que se hace evidente por la falta de asidero- ese sí- de la actuación de la administración, lo que se encuentra probado nitidamente y desde el mismo inicio de las averiguaciones preliminares es lo siguiente:

1. Que las cuatro sociedades comerciales se encuentran afiliadas a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, hecho a partir del cual ninguna autoridad puede deducir irresponsablemente una concertación para quebrantar la ley, salvo porque el derecho de asociación elevado a la categoría de fundamental de acuerdo a la Constitución Política de 1991 (artículo 38) hubiera desaparecido del ordenamiento legal colombiano.
2. Que los estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá recibieron aprobación de parte de las autoridades distritales según resolución del 24 de mayo de 1990- que obra al expediente pero no mereció la atención del despacho-, no pudiendo ignorarse que tal aprobación implica que existió un control sobre la legalidad de los estatutos y no solo sobre aspectos puramente formales de los mismos, ya que el artículo 636 del Código Civil no hace distinciones al respecto. Si la prohibición presuntamente infringida está consagrada en la ley 155 de 1959, la aprobación de los estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá constituye una falla en el servicio u otra- en todo caso no imputable a los investigados- que ese despacho nunca tuvo en cuenta a efectos de ponderar el grado de culpabilidad de los investigados y la buena fe con que expusieron a las autoridades sus prácticas y políticas pese a las maniobras engañosas de que se valió esa Superintendencia para iniciar la averiguación preliminar.
3. Que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá agrupa en su seno a cerca de 200 agentes inmobiliarios de la ciudad, pero que en forma abusiva, caprichosa y arbitraria esa Superintendencia decidió vincular a cuatro de ellos sin que, habiéndose culminado el recaudo de las pruebas dentro de la investigación, se haya logrado probar una sola razón de las cuatro sociedades comerciales investigadas- y no otras - son las únicas responsables de la presunta violación de normas sobre promoción de la competencia económica.
4. Que es falso aseverar que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá imparte instrucciones sobre tarifas a sus miembros. Si las recomendaciones y estudios que esa entidad gremial deja conocer a sus afiliados son ilegales, la presente investigación y las eventuales sanciones a que ella pueda dar lugar una vez concluida, se han debido seguir e imponer a la totalidad de sus miembros y no solo algunos de ellos escogidos bajo el poco responsable criterio del azar.
5. Que junto con la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, en el mercado inmobiliario de esta ciudad operan más de ocho entes gremiales con muy similares principios, criterios y directrices, pero no solo la investigada y sus afiliados vinculados en ese asunto los que presuntamente estarían en capacidad de manipular los precios del mercado inmobiliario de la ciudad,
6. Que en el mercado operan agentes inmobiliarios no afiliados a ningún ente de tipo gremial que aplican tarifas "anticompetitivas" determinados en rangos porcentuales idénticos o muy similares a los que utilizan los investigados
7. Que los investigados no presentan el servicio de administración de propiedad horizontal cuyas tarifas en el entender de ese despacho también manipulan.

Por la cual se abre una investigación

8. Que inadvertidamente- en la averiguación preliminar- no se recibió la declaración de todos los representantes legales que fueron responsabilizados de prohiar y tolerar las conductas ilegales según reza en la resolución 4698 del 21 de diciembre de 1998, lo que constituye el más protuberante desconocimiento del derecho de defensa de que se pueda tener noticia.
9. Que las presuntas prácticas ilegales que los investigados aplican en perjuicio de la transparencia del mercado inmobiliario de la ciudad, guardan relación con un sector básico de los servicios y que es de interés para la economía en general: el sector inmobiliario.
10. Que a veces del párrafo del artículo 1 del decreto reglamentario 3307 de 1963 y al cual dio alcance el artículo 1 del decreto 1302 de 1964, ciertas conductas anticompetitivas pueden autorizarse o tolerarse por tener relación con el proceso de distribución de bienes destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de la población colombiana.
11. Que los investigados, contrariamente a la falaz afirmación contenida en la resolución 4698 de 1998, no tienen asiento en el Consejo Directivo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Pese a todo lo anteriormente expuesto y que fue del conocimiento de la Superintendencia en la etapa de averiguación preliminar, se ordenó por parte de la Delegatura para la promoción de la Competencia la apertura y trámite de la presente investigación, en forma contraevidente y manifestadamente temeraria.

En el numeral 2.4 del informe que es objeto del presente escrito, se corrobora plenamente lo afirmando en el punto 8 anterior. La actitud de ese despacho cobra total evidencia la encontrar que se sugiere multar a personas distintas a las inicialmente encartadas y que son quienes aparecieron enlistadas en el segundo párrafo del numeral 1 del ya citado informe final surge así otro vicio manifiesto de que adolece la investigación, al cual se hará oportuna referencia.

Al valorar el numeral 2.4. y subsiguientes las pruebas recaudadas en la averiguación preliminar, se sostiene en ese informe la suficiencia de tales "pruebas de indicios" pese que para la época en que se concluyó esa etapa previa. La Superintendencia tenía certeza sobre la veracidad de los once puntos anteriormente sintetizados. Lo grave resulta entonces que se llegue a conclusiones y recomendaciones como las contenidas en el numeral 1 del informe final motivado haciendo caso omiso del abundante recaudo probatorio que se recogió durante el año 1999.

Sobre el numeral 3 denominado como "Investigación"

Del recuento sobre la investigación contenido en los numerales 3.1. a 3.2.3.3. es importante destacar:

1. A los señores Sergio Mutis Caballero, Fernando Ángel Neira, María Clara Luque García y Gustavo Cáceres Serrano se les vinculó a la investigación y se propone al Superintendente de Industria y Comercio que se les sancione pese a que nunca fueron oídos en interrogatorio ni recibidas sus declaraciones.

Por el contrario, a la señora Alicia Ferro de Cáceres, a la señora Carlota Bojaca Ruiz y al doctor Gustavo Mayorga Calderón se les tomó declaración de parte y según se deduce del informe final motivado que es objeto del presente escrito, de todos ellos se obtuvieron confesiones para ser utilizadas en contra de otras personas, Curioso entendimiento de las normas que regulan el interrogatorio de parte en el Código de procedimiento Civil y que sirve para confirmar que en el entender de la Superintendencia sobre las normas procesales todo es posible.

2. Los estudios de mercado que en desarrollo de su objeto social elabora y difunde la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no fijan precios sino ilustran a los afiliados sobre rangos porcentuales de remuneración que en beneficio del mercado pueden llegar a cobrarse en desarrollo de los negocios inmobiliarios en esta plaza.

Por la cual se abra una investigación

3. La transcripción que contiene el informe y que fue extractada del Código Colombiano de Ética del Avaluador es por completo irrelevante para los fines de la investigación.

Respecto a los hechos comprobados (numeral 3.3. del informe final motivado) son precedentes las siguientes observaciones:

1. No es cierto que las inmobiliarias investigadas presten el servicio de administración de propiedades horizontales. Por lo tanto, mal podrán haber establecido unas condiciones anticompetitivas para la determinación del precio de un servicio que no le prestan a sus clientes.
2. No es cierto que para cada uno de los servicios señalados en la resolución 4698 del 21 de diciembre de 1998 existan tarifas establecidas, el muy pobre y el mal elaborado "Muestreo" que realizó la Superintendencia en las visitas que llevó a cabo en las inmobiliarias investigadas, así como la documentación obtenida en el curso de la averiguación preliminar en la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, permiten concluir que esta última realiza estudios sobre el comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad, y difunde con destino a sus afiliados y a público en general los resultados de dichos estudios, que no reflejan una realidad distinta de aquella según la cual las costumbres mercantiles que rigen la actividad comercial en materia de remuneración por sus servicios, mantiene una tendencia estable que reafirma tal hecho, pues son condiciones que deben reunir esas prácticas para que tengan fuerza de ley, las de que se realicen en forma pública, reiterada y uniforme. Por suerte que, en el caso de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá se pretende por parte de esa Superintendencia castigar el hecho simple e incontrovertible de que ese ente gremial es un vocero de la costumbre mercantil que en materia de remuneración de los servicios inmobiliarios se presenta en esta plaza. Resulta por lo anterior digno de la mejor causa el esfuerzo de esa entidad por deducir la ilicitud de la expresión de unos comportamientos que por reunir los requisitos al efecto establecidos, tienen fuerza de ley.
3. La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá no establece tarifas mínimas para cada servicio. Se limita a difundir y convalidar por medio de estudios profesionales, el desenvolvimiento de las costumbres mercantiles que de tiempo atrás tienen fijada la remuneración expresada en porcentajes en relación con algunos servicios inmobiliarios.
4. Las tarifas que de acuerdo con esas costumbres mercantiles se encuentran vigentes, efectivamente son comunicadas por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá no solo a sus miembros sino también al público en general, siendo este último el que más las reclama, convalidando la función de difusión y transparencia que esa entidad cumple en beneficio del mercado en general y no, como tercamente se pretende por esa Superintendencia, a favor de 4 de sus afiliados con quienes sostiene y adelanta maniobras de concertación.
5. La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, en consecuencia, no define ni establece tarifas, Prueba de ello es que los rangos de remuneración que presuntamente son el producto de las maniobras anticompetitivas de los investigados, se cobran con anterioridad a la existencia de esa entidad. Lo anterior permite arribar a la conclusión según la cual, si en gracia de discusión los estatutos de dicha institución contienen algunas estipulaciones que podrían apartarse del postulado general de la ley 155 de 1959 y del decreto 2153 de 1992, por las razones tantas veces expuestas durante el curso de la presente investigación y que resultaron suficientemente probadas, tales disposiciones nunca han tenido aplicación y, en tal virtud, no han producido efectos nocivos para el mercado.
6. La Superintendencia aceptó la probanza que de la costumbre mercantil relativa a comisiones por venta inmuebles, produjo y aportó la Cámara de Comercio de Bogotá a la investigación. Pero en forma ilegal y arbitraria desconoció la prueba de existencia de otras costumbres, prueba que se recolectó con apoyo en las disposiciones sustantivas y de procedimiento que regulan la eficacia de este medio de prueba,

Por la cual se abre una investigación

7. La Superintendencia aceptó en el informe que las inmobiliarias investigadas no prestan el servicio de administración de propiedades horizontales. Sin embargo pretende que se impongan sanciones a las investigadas por una conducta que no ejercen en el mercado.
8. No existe concertación de precios "por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y las empresas afiliadas". Si así fuere, no existe la prueba de que tal concertación sea el producto de maniobras acordadas con las cuatro inmobiliarias vinculadas a la investigación, sino que lo sería con sus cerca de 200 afiliados que se sirven, entre otros, de sus servicios de difusión sobre el comportamiento de las costumbres mercantiles que regulan ciertos aspectos del mercado.

Ante la total ausencia de la relación causa efecto entre la presunta práctica concertada y sus consecuencias en el mercado, no puede imponerse sanción alguna a los investigados so pena de cometerse el mayúsculo atropello de imponer sanciones con base en conjeturas y no en pruebas regulares y oportunamente recaudadas.
9. Las Sociedades investigadas no aceptan imposiciones de ninguna naturaleza. No se encuentra probado que el punto de partida "en cada negociación" sea la tarifa fijada por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Los estudios de precios que esa institución difunde y hace públicos son un punto de referencia que todo agente inmobiliario -agremiado o no- puede acoger o rechazar libremente.
10. No existiendo acuerdo- pues es claro qué circunstancias se produce la difusión de una costumbre *secundum legem*-mal puede entrarse en análisis de sus efectos.

Respecto del análisis de las normas presuntamente infringidas, se observa que el informe final motivado hace referencia a una supuesta concertación entre los investigados. De la esencia de una práctica concertada, según la definición del término contenido en el informe, se desprende la voluntad alcanzar similares fines o propósitos.

En el caso bajo examen, esa voluntad consistiría en obtener el provecho que se derivaría para los investigados, en perjuicio de otros competidores y del mercado en general, de la mera tentativa y lógicamente de los resultados si se consiguieran.

En esta investigación no hay prueba alguna de la existencia de un pacto, pues si se pretende deducir el mismo de la condición de afiliados a una entidad gremial de parte de los investigados, la obligación de esa Superintendencia sería la de procesar y eventualmente sancionar a la totalidad de los miembros de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, como partícipes o beneficiarios del pacto y no a unos de ellos según el antojo de las investigaciones.

En este sentido bien lo dice el propio informe:

"La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá realizó el acuerdo en forma de concertación en la medida que el consejo directivo, en representación de todos sus afiliados, discute y decide las tarifas que le cobrarán a los propietarios para los servicios de venta, arrendamiento y avalúo de inmuebles: (Página 11 del texto)

Es claro entonces que la Superintendencia entiende que si se presenta una concertación, lo cual es falso, pero que en todo caso, si se presentara, beneficiaría a la totalidad de los afiliados a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y no solo a cuatro de ellos.

Con qué fundamento entonces, se procede a imputar y atribuir tan graves responsabilidades a un grupo de agentes inmobiliarios de la ciudad escogidos al azar?

La respuesta, que no se encuentra en ninguna parte del informe final motivado, le corresponde darla a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Por la cual se abre una investigación

Según se deduce de la lectura del informe (página 12) la infracción que parecen haber cometido las sociedades investigadas contra las normas de promoción de la competencia consiste en pertenecer a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá como miembros activos.

Muy deleznable base para imponer tan graves sanciones como las contempladas en el decreto 2153 de 1992, máxime cuando la Superintendencia es clara en atribuir los efectos dañosos de la conducta aparentemente ilegal a todos los miembros de esa institución y no solo a los cuatro investigados.

Al analizar el objeto y el efecto de la pretendida fijación de precios se encuentra por cuanto hace a lo primero, que se aprecian erróneamente las pruebas al señalar que el papel de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá consiste en fijar directrices de precios, lo cual es falso puesto que esta institución tan solo difunde costumbres mercantiles que rigen en la plaza.

Y por cuanto hace a lo segundo, esto es, al pretendido efecto de la conducta anticompetitiva, se insinúa, también en forma errónea, que las empresas investigadas son responsables por haber cobrado "en parte de su facturación" los porcentajes establecidos por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, lo que acentúa el carácter ambiguo del informe, pues se da claramente a entender que si existen prácticas ilegales, ellas solo son parcialmente aplicadas en relación con el volumen examinado de negocios de las sociedades investigadas.

A los análisis expresados mediante gráficos y contenidos en el informe me atengo a este último aspecto. De su desprevenido examen se deduce que mal podría hablarse de políticas concertadas de precios, cuando los cuadros comparativos demuestran exactamente lo contrario.

Por cuanto hace el análisis de la conducta y presunta responsabilidad de los representantes legales de los investigados son precedentes las siguientes precisiones:

1. Los poderes judiciales con que actuamos los apoderados que tomamos parte de la investigación nos fueron conferidos por las personas facultadas para ello en cada caso.
2. Lo anterior no implica que la Superintendencia pueda vincular indiscriminadamente a las personas naturales que presuntamente han autorizado o tolerado las conductas ilegales de cuya comisión se acusa a los investigados.
3. Es ilógico, irresponsable e ilegal, pretender que del ejercicio de la representación legal derivan en forma automática conductas contra derecho.
4. Tratándose de deducir una responsabilidad personal de los administradores de los investigados frente a las conductas de que se les sindicó, su vinculación a la investigación ha sido manifiestamente irregular desde la etapa de averiguación preliminar.
5. Los yerros cometidos en esa etapa de la actuación administrativa de la referencia- que vician en forma insaneable la vinculación de ciertas personas naturales a la misma- fueron denunciados oportunamente a la Superintendencia sin que se adoptaran correctivos de ningún tipo.
6. De una parte, se asalló la buena fe de los encartados al haberseles inducido en error sobre los motivos de las visitas administrativas que se realizaron a los investigados en el mes de noviembre de 1998.
7. En el curso de dichas diligencias los funcionarios practicaron, indiscriminadamente y para los mismos efectos procesales, testimonios y declaraciones de parte. En ambos casos se desatendió la formalidad esencial que para esos medios de prueba prescribe el Código de Procedimiento Civil y de acuerdo con la cual, el interrogado o declarante debe ser informado sobre los hechos que motivan su exposición ante juez o autoridad administrativa.
8. Si se afirma que la eventual sanción a los representantes legales de los investigados, de acuerdo con el numeral 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992, proviene de sus acciones u omisiones, no es de

Por la cual se abre una investigación

recibido presumir como se pretende, que toda persona vinculada a la administración de los investigados ha obrado con culpa sin entrar a investigar y a valorar su personal conducta frente a los hechos que se indagan.

9. Proceder de otra forma equivale a aplicar presupuestos de responsabilidad personal objetiva que pugnan arbitrariamente con la naturaleza y principios del derecho aplicables al caso.
10. En atención a los motivos hasta aquí expuestos es de resaltar que, sin haber analizado su personal conducta, la Superintendencia ha vinculado o marginado de la investigación, a su acomodo, a las siguientes personas: en el caso de la sociedad Rafael Angel IH. & Cia Ltda, se recibió declaración y testimonio del doctor Gustavo Mayorga Calderón, gerente de la sociedad, y se propone sancionar al doctor Fernando Angel Neira, presidente de la misma y cuyo testimonio o declaración nunca fue recibido; en el caso de Luque Ospina & Cia Ltda., se recibió testimonio y declaración de doña Carlota Bojacá Ruiz y se pretende encartar a la señora María Clara Luque de García a quien nunca se le escuchó en testimonio ni en declaración; en el caso de la firma Isabel de Mora de Finca Raiz Ltda., se practicó interrogatorio de la señora María José Gutiérrez Mora- en la visita de la averiguación preliminar- y el de la señora Inés Mora de Gutiérrez en la etapa de pruebas, quedando esta última encartada; en relación con Cáceres & Ferro S.A. se recibió declaración e interrogatorio de parte a la señora Alicia Ferro de Cáceres pero se pretende sancionar al doctor Gustavo Cáceres Serrano y; en el caso de la Corporación Ionja de Propiedad Raiz de Bogotá se pretende imponer sanciones al doctor Sergio Mutis Caballero a quien nunca se oyó en declaración ni testimonio.
11. En ninguna de las declaraciones o interrogatorios de la etapa de averiguación preliminar se observaron las prescripciones del Código de Procedimiento Civil relativas a las formalidades de que están revestidas dichos medio de prueba (el artículo 207 por ejemplo) pese a que por expreso mandato del numeral 12 del artículo 2 del decreto 2153 dichos principios debieron atenderse.
12. La conclusión a que llegó la Superintendencia en tomo a la responsabilidad de los anteriormente citados, es que por el hecho de figurar en el registro mercantil como representantes legales de las sociedades y el ente investigados es procedente imponerles una sanción. Brilla por su ausencia cualquier consideración análisis de su conducta que permita establecer su culpabilidad, si la tienen, su grado de participación en los hechos que se investigan y las agravaciones o atenuantes que pudieran concurrir en cada caso.
13. Bajo tales circunstancias, toda sanción personal que pretenda imponerse a las personas involucradas como representantes legales de los investigados carece de todo fundamento legal.

Sobre el punto 4 del informe final motivado titulado "Justificaciones"

En esta parte del informe se encuentra consignada una síntesis de algunos puntos de vista expuestos por los investigados en la oportunidad pertinente, los cuales tenía por fin ilustrar a la autoridad de la competencia las circunstancias que podían explicar la base errónea sobre la cual se dio apertura y trámite a la investigación.

La frase "Respecto de estas justificaciones no se encuentra base para tenerlas en cuenta", que es la única consideración contenida en el informe sobre los medios de defensa de los investigados, resume en forma exacta la postura de la Superintendencia, por lo menos de la Delegatura para la Promoción de la Competencia, en cuyo entender no existe una verdad distinta a la suya propia en materia de competencia económica.

Tristemente, esta actitud simplista que está reflejada en la frase transcrita - y que enseña mucho más que simple menosprecio hacia los investigados- tiene claras consecuencias por encerrar una clara vulneración de la presunción de inocencia como derecho fundamental que es de todo investigado de acuerdo con la Constitución Política.

En la presente investigación no han sido tenidas las razones expuestas por los investigados, lo que implica además una clara vulneración de su derecho de defensa.

Por la cual se abre una investigación

Sobre el numeral 6 del Informe final motivado llamado - "Competencia y procedimiento"

Se dice equivocadamente que el ámbito territorial de los investigados corresponde a la ciudad de Cali, al igual que sucede en la página 4 del informe cuando se analiza el objeto de la conducta en materia de servicio de arrendamiento.

En el numeral 6.3 se afirma falazmente que los hechos que son objeto de la investigación han ocurrido desde el 20 de octubre de 1997.

Tan ligera afirmación corrobora el hecho de que la prueba de la costumbre mercantil sobre la remuneración por servicios inmobiliarios en Santafé de Bogotá, que fue regular y oportunamente animada a la investigación por vía de documentos y testimonios y con la plena sujeción a los artículos 3 y 6 del Código de Comercio y 189 y 190 del Código de Procedimiento Civil, fue deliberada y manifiestamente ignorada por esa delegatura.

Conclusiones

Con base en los hechos, consideraciones y disposiciones legales hasta aquí tratados, se llega a las siguientes conclusiones:

Primera: No existían pruebas ni indicios que justificaran la apertura de la investigación

Como quedó demostrado mediante los medios de prueba recaudados durante la averiguación preliminar, no había mérito suficiente para proferir la Resolución 4698 de 1998, fundamentalmente porque en dicha etapa no se podía concluir que, de presentarse maniobras anticompetitivas o restrictivas de la libre competencia, ellas eran atribuibles a los investigados.

Tal aserto mantuvo su plena validez una vez adelantada y hasta culminada la etapa de pruebas de la investigación.

Segunda: La etapa de averiguación preliminar adolece de graves fallas que atentan contra los principios del debido proceso y el derecho a la defensa.

Por haberse desatendido abiertamente esas garantías, las versiones recogidas por vía testimonial y de interrogatorio no están llamadas a producir efectos contra los investigados. Las fallas fueron denunciadas oportunamente ante esa Superintendencia y a ellas se ha hecho concreta y especial referencia en el presente escrito sin que de parte de la autoridad de la competencia se observe ninguna preocupación por corregir o enmendar, los efectos nocivos de sus propios errores.

En el curso de la investigación se pretendió subsanar tales deficiencias citando a algunas de las personas que en la etapa previa rindieron testimonio y/o declaración para que se ratificaran en sus versiones, con la cual, lejos de lograrse el efecto pretendido por esa Superintendencia, lo que se hizo fue poner en evidencia la irregularidad de los procedimientos, llevándose de calle los principios legales referentes a estos dos medios de prueba.

Tercera: La Superintendencia desconoció la prueba de la costumbre mercantil que se obtuvo en la etapa de pruebas, con arreglo a las normas que regulan la materia en el Código de Comercio y el Código de Procedimiento Civil.

En efecto, al solicitar la práctica de pruebas en nombre y representación de los investigados, se pidió que fueran decretados los testimonios de algunos agentes inmobiliarios que operan en esta ciudad.

El objeto de dicha prueba no era otro que acreditar ante su despacho la existencia de costumbres mercantiles locales relativas a la estimación de la remuneración por los servicios inmobiliarios que se investigan. No se trataba de la prueba de un hecho aislado, y que la existencia de tales usos y costumbres había sido puesta en consideración de la Superintendencia en la totalidad de los escritos de la solicitud de pruebas que la

Por la cual se abre una investigación

oportunidad legal fueron presentados por todos los investigados.

De acuerdo con el artículo 3 del Código de Comercio, la costumbre tendrá la misma fuerza de la ley mercantil siempre que no la contraríe y que esté basada en hechos públicos, reiterados y uniformes.

El artículo 6 de esta misma la remite al Código de Procedimiento Civil en lo que tiene que ver con la probanza de la costumbre mercantil. La norma últimamente citada consagra ésta como regla general y además es explícita en establecer que la misma también podrá probarse por la vía testimonial, siempre que se reúnan los requisitos que a continuación se sintetizan:

- Que los testigos sean por lo menos cinco comerciantes.
- Que se trate de comerciantes idóneos e inscritos en el registro mercantil.
- Que en su versión, los testigos den cuenta razonada del carácter público, reiterado y uniforme de los hechos incoados como constitutivos de costumbre mercantil.

También enseña el artículo 6 del estatuto mercantil, que la costumbre comercial podrá probarse a través de dos decisiones judiciales definitivas, proferidas dentro de los cinco años anteriores al diferendo.

A su turno, el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil prescribe dos medios para la prueba de la costumbre mercantil: los documentos auténticos o un conjunto de testimonios.

Y el artículo 190 *ibidem*, señala que la costumbre "podría probarse también" por medio de decisiones judiciales o de certificación expedida por la Cámara de Comercio del lugar donde esta rija. (Las negrilla son mías para destacar).

El análisis de las normas hasta aquí invocadas permite deducir que la prueba de la costumbre mercantil, dada la importancia que la misma reviste como ley en sentido material que es, es admisible por varios medios sin que pueda afirmarse la prevalencia de uno cualquiera de los admitidos por la ley sobre uno o varios de otros que también son de recibo.

En el caso concreto, y con el lleno de los requisitos legales, se probó que la remuneración por los servicios inmobiliarios que se investiga no es el producto de las maniobras de los investigados, sino una práctica que tiene asidero en una costumbre mercantil de esta plaza y que en tal medida, por constituir una expresión con fuerza material de ley, no puede ser ignorada por esa Superintendencia, que únicamente se limitó a valorar algunas de las pruebas recaudadas dejando de lado las que legal y oportunamente se obtuvieron de la costumbre como a continuación se acredita.

Se consagra así un protuberante error, pues el investigador tiene la obligación legal de valorar tanto lo que beneficia como lo que perjudica al investigado. En este caso, únicamente sucedió lo segundo.

Paso a continuación a examinar los aspectos más relevantes de la prueba de la costumbre mercantil sobre el tema que es objeto de investigación y que pese a obrar al expediente la Superintendencia ha ignorado.

El testimonio del doctor Germán Eduardo Castro Caicedo

Representa legalmente a la firma Bienes y Mercadeo Ltda., que está inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá. Declaro en audiencia que tuvo lugar el 28 de julio de 1999. Dio cuenta de desempeñar sus funciones en el sector inmobiliario desde hace 20 años y expreso

"...Para iniciar el negocio hicimos alguna investigación del comportamiento del mismo, a través de dos tesis una en arquitectura e ingeniería de desarrollo urbano y la otra en el manejo de economía urbana 25 años atrás de 1979, dentro de la información obtenida, en la segunda antes mencionada apreciábamos que existían en cuanto a comisiones se refiere una costumbre mercantil que seguramente venía de tiempo atrás por que (SIC) en estos 25 años no se pudo establecer que se determinara unas comisiones para ventas, arrendamiento, avalúos o comercialización de proyectos..."

174

Por la cual se abre una investigación

El testigo afirma bajo la gravedad del juramento que cumple con los deberes legales del comerciante y que no ha sido sancionado por la desatención o incumplimiento de los mismos.

A la pregunta 14 respondió:

"Por costumbre es el 8% sobre administración de inmueble, el 3% sobre el corretaje de inmuebles y un punto de referencia para avalúos del 0.75 X mil que se libra después de un valor no recuerdo en este momento si son 800 o 1.000 millones de pesos.

El testimonio de la doctora Olga Lucia del Socorro Cuellar de García

Es la representante legal de la firma Fídel S. Cuellar & Cia. Ltda.

respondió a la pregunta No. 2 que le formulo el despacho sobre como esa empresa determina las comisiones por los servicios que presta:

" Las comisiones en la oficina desde muchos años antes de pertenecer al gremio local al cual pertenecemos actualmente, se han determinado en consideración a las comisiones y honorarios que han sido costumbre dentro de las personas que desarrollan este tipo de actividad inmobiliaria, es decir, administración de inmuebles en arrendamiento, compraventa, asesorías inmobiliarias de tipo jurídico o de inversión y avalúos de bienes muebles" (...) "... Considero que las tarifas de nuestra empresa están dentro de la gama de las tarifas que comercialmente se acostumbran (sic) cobrar en la actividad inmobiliaria reseñada."

Sobre la razón de su dicho manifestó:

En respuesta la pregunta numero 5:

" Mi experiencia en la actividad inmobiliaria se inicia en 1964 cuando ocasionalmente asistía a la oficina de mi padre y de mi esposo (A esa fecha mi padre estaba en la actividad inmobiliaria desde el año 40)."

Con respecto a la pregunta numero 7 dijo:

"...Desde cuando inicie la actividad inmobiliaria y aunque en ese entonces la firma no era miembro de la Lonja de Propiedad Real de Bogotá, las tarifas que se cobraban en nuestra empresa coincidían con las arriba especificadas y que han sido la costumbre no solo de los inmobiliarios afiliados a las lonjas y otras asociaciones inmobiliarias sino también de los inmobiliarios no agremiados e independientes..."

A la pregunta numero 8 según la cual se interrogo a la testigo si en su criterio los intermediarios, agremiados o no del sector inmobiliario, acogen las costumbres a que hizo referencia de manera publica, reiterada y uniforme respondió:

"... No solo lo considero, lo puedo aseverar debido exactamente a mi contacto personal y directo no solo en la cátedra universitaria, sino en numerosísimos cursos, así como en asesorías directas que he brindado a empresas inmobiliarias para la capacitación personal en el área de arrendamiento, y avalúos."

En el testimonio que bajo la gravedad del juramento rindió la doctora Cuellar de García el 28 de julio de 1999, expuso que la empresa a la cual representa cumple con los deberes legales de todo comerciante y que no ha sido objeto de sanciones derivadas de su incumplimiento o desatención.

El testimonio de la señora Clemencia Martha de Jesús Obregón de Rodríguez

Por la cual se abre una investigación

La testigo es la representante legal de la firma Rodríguez Vall-Serra & Obregón Ltda. rindió su declaración el 28 de julio de 1999 y bajo la gravedad del juramento indico que esa empresa no ha recibido ningún tipo de sanción por no cumplir con sus deberes como comerciante y que cumple con la totalidad de sus obligaciones legales como tal.

A la pregunta numero 2 que le formulo el despacho respondió:

"Mi oficina tiene 40 años de fundada inicio Rodríguez Vall-Serra, yo llegue 10 años mas tarde, entonces, la verdad, tarifas no existe hay una costumbre, siempre hemos cobrado unos valores que se acostumbra y se negocian dependiendo del caso..."

A la pregunta numero 10 respondió afirmativamente cuando se le pregunto si las tarifas mencionadas las utilizaba de manera uniforme, pública y reiterada.

En respuesta a la pregunta numero 11 sobre si tenia que informar a sus clientes las tarifas a aplicar afirmo:

"No esa es una costumbre".

El testimonio del doctor Jaime Humberto Reina

Es el representante legal de la firma Fernando Reina & Cia. Ltda. y rindió su declaración el 28 de julio de 1999. Juro que su representada observaba los deberes legales de todo comerciante y que nunca había sido sancionada por su desatención o incumplimiento.

A la pregunta que le formulo el despacho en relación con los criterios que tiene la empresa para fijar los índices de remuneración por sus servicios, respondió:

"Horas hombre profesional. Enmarcado dentro de la costumbre que se tiene para cobrar, por ejemplo en ventas lo habitual histórico es el 3% rural, 5% sobre el valor final de la transacción".

Sobre la experiencia e idoneidad de su representada, respondió a la pregunta numero 5 del interrogatorio:

"Aunque en el certificado de constitución y gerencia aparece únicamente registrada una escritura del año 1976 la empresa fue fundada en 1934, escritura que están en mi poder".

En respuesta a la pregunta numero 10 sobre la época desde la cual puede estar rigiendo el conjunto de tarifas del mercado inmobiliario en Santa fe de Bogota, dijo:

"Desde que yo me acuerde, hasta donde alcanza mi memoria".

El testimonio del doctor Roberto Collins Jiménez

Fue rendido el 29 de Julio de 1999. El doctor Collins es representante legal de la Organización Inmobiliaria Roberto Collins & Cia. Ltda., y bajo la gravedad del juramento explico que su representada cumple con sus obligaciones como comerciante y no ha sido sancionada por su incumplimiento o desatención desde su establecimiento en el año de 1952.

En respuesta a la pregunta numero 8 sobre la entidad y alcance de la costumbre mercantil en esta plaza y en referencia a la remuneración por servicios Inmobiliarios, sostuvo:

"La costumbre va por dos caminos, el primero; es cobrar porcentajes que se convienen libremente con los clientes sobre las acciones que se van a ejecutar para ellos y, como cobra cualquier profesional de otras disciplinas. Estos costos se convienen y pienso que en otras firmas inmobiliarias los cobrarán de acuerdo con su clientela".

125

Por la cual se abre una investigación

El testimonio del doctor José Alfonso Carrizosa Alajmo

El doctor Carrizosa Alajmo es representante legal de la firma Alfonso Carrizosa Hermanos Ltda. rindió su declaración el 29 de julio de 1999 y en el curso de la misma y bajo la gravedad del juramento expreso cumplir con los deberes legales de todo comerciante y no haber sido nunca sancionado por causa de su desatención o incumplimiento.

A la pregunta No. 2 que le formulo el despacho en torno a la determinación del valor de las comisiones e su empresa respondió:

"Por costos directos de la empresa y por tradición o costumbre."

Sobre la razón de su dicho y al preguntársele sobre su experiencia en el mercado inmobiliario de la ciudad, respondió:

"Aproximadamente 35 años."

Al interrogársele en la pregunta No. 7 sobre su conocimiento sobre costumbres de remuneración por servicios inmobiliarios en esta plaza contestó:

"Por ventas urbanas el 3%, por ventas rurales hasta el 5% , arrendamientos un 8%, avalúos es muy disimil o variada y lo mismo que en propiedad horizontal, en gerencia de proyectos que también hago un poco es entre un 2 o un 4% del precio de venta."

En respuesta a la pregunta No. 9 sobre el conocimiento que los clientes tienen de las tarifas dijo:

"... ellos se las imponen a uno, ya que dicen que es la costumbre y que es la lógica"

Cuando se le pregunto si utiliza las tarifas mencionadas como parte de la costumbre dijo:

"Si por que en la mayoría de los casos es el mismo cliente el que las exige."

El testimonio del doctor Antonio Ignacio Gómez Walteros

Es representante legal de Inmobiliaria Bogota & Cia. Ltda. Declaró el 28 de julio de 1999 y juró que su empresa cumplía con los deberes legales de todo comerciante y que no había sido objeto de sanciones por la desatención o incumplimiento de los mismos.

Al interrogársele el despacho sobre las políticas de fijación de precios de su representada, dijo:

"Las comisiones que cobramos prácticamente las hemos recogido de la costumbre mercantil cuando nosotros llegamos al mercado, hace 25 años, la costumbre era cobrar las tarifas que estaba (sic) establecidas en ese momento..."

Cuando se le pregunto sobre su conocimiento en torno a la costumbre mercantil por los servicios que se investigan afirmo:

" Las tarifas de intermediación de acuerdo a la costumbre mercantil en el área de arrendamientos es del 8% sobre el canon mensual de arrendamiento, para ventas es del 3% sobre el valor de la venta del inmueble y para avalúos hay esquematazada una tarifa, no recuerdo exactamente pero de todas maneras es negociable de acuerdo al volumen del mismo avalúo, prácticamente se negocia caso por caso, porque el cliente esta acostumbrado a cotizar y en Bogotá hay como tres mil inmobiliarias."

Las anteriores transcripciones, que no merecen la atención de la Delegatura, ilustraran al Señor Superintendente sobre la forma como a toda costa se han pretendido ignorar los medios de defensa de los

Por la cual se abre una investigación

investigados en el trámite de la referencia, situación que a todas luces esperamos que sea subsanada en la oportunidad pertinente.

Toda vez que ninguna disposición legal prohíbe la presentación del presente pronunciamiento y el ofrecimiento de las garantías de que trata el artículo 52 del decreto 2153, el pasado 10 de diciembre los investigados ofrecieron su constitución con el único propósito de mostrar la buena fe con que han asumido esta injusta y costosa investigación.

QUINTO: Habiéndose evacuado adecuadamente todas las etapas del proceso, este Despacho decide el caso en los siguientes términos:

1. Facultades de la Superintendencia de Industria y Comercio

En el numeral 1 y 2 del artículo 2 del decreto 2153 de 1992, se consagra como función de la Superintendencia de Industria y Comercio, el velar por la observancia de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas. Igualmente, la faculta para imponer las sanciones pertinentes.

En desarrollo de tales funciones, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá tramitar la averiguación preliminar e instruir la investigación tendiente a establecer la infracción a las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas.

Conforme al numeral 10 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992, es función del Superintendente de Industria y Comercio vigilar el cumplimiento de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas establecidas en la ley 155 de 1959, sobre todo aquel que desarrolle una actividad económica, independientemente de su forma o naturaleza jurídica.

En el numeral 1 de artículo 47 del decreto 2153 de 1992 se considera como restrictivo de la competencia los acuerdos que tengan por objeto o efecto la fijación directa o indirecta de precios.

Conforme al numeral 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992, el Superintendente de Industria y Comercio podrá imponer sanciones a los administradores, directores, representantes legales, revisores fiscales y demás personas naturales que autoricen, ejecuten o toleren conductas violatorias de las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas a que alude el presente decreto.

En este caso, se cumplen los supuestos contemplados en el numeral 1 del artículo 47 del decreto 2153 de 1992, en la medida en que las lonjas fijaron las tarifas que deben cobrar sus afiliados por la prestación de los servicios de venta, arrendamiento y avalúo.

En el mismo sentido y como consecuencia de lo anterior, se cumplen los supuestos contemplados en los numerales 15 y 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992, en concordancia con la Ley 155 de 1959.

2. Acuerdo de precios

En el transcurso de la investigación se encontró que dentro de los estatutos de la Lonja dice que el Consejo Directivo tendrá como obligación Fijar las políticas de la Entidad, determinar sus servicios e impulsar su desarrollo. En el mismo sentido dentro de los estatutos los miembros se obligan a ceñirse a las tarifas autorizadas por la Corporación para los diferentes servicios prestados por los miembros. La Lonja fijó precios enviando circulares aprobadas por la vicepresidente y secretaria general de la Corporación.

2.1 La norma

Según el número 1 del artículo 47 del decreto 2153 de 1992 se consideran contrarios a la libre competencia los acuerdos que tengan por objeto o tengan como efecto la fijación directa o indirecta de precios.

2.2. Adecuación a los hechos

Por la cual se abre una investigación

En el caso que ahora se resuelve se cumplen los requisitos para que la conducta denunciada sea considerada como una práctica comercial restrictiva.

2.2.1. Acuerdo

Por acuerdo se entiende todo contrato, convenio, concertación, práctica concertada o conscientemente paralela entre dos o más empresas.¹ Así, las fuentes del acuerdo están conformadas por cualquiera de estas cinco figuras. En algunos casos se requiere que esté presente la voluntad y en otros no. En el caso de la concertación se requiere la voluntad. Veamos:

- Concertación:

No es un término legalmente definido. En tal razón es necesario considerar su sentido natural y obvio. Según el diccionario de la lengua española concertación significa traer a identidad de fines o propósitos cosas diversas o intenciones diferentes. Pactar.²

Para este caso la concertación entre los investigados se encuentra tipificada con la existencia de los estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Bogotá donde se señala en el artículo 4, literal k: "Establecer y reglamentar los honorarios, comisiones y/o bonificaciones a que tengan derecho los miembros de la Corporación por las operaciones de promoción, administración, compraventa, arrendamiento, práctica de avalúos, asesoría inmobiliaria y en general todas aquellas actividades propias del sector inmobiliario"

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá realizó el acuerdo en forma de concertación en la medida que el Consejo Directivo es un órgano que por estatutos tiene la obligación de fijar las políticas y decide las tarifas que se cobrarán a los usuarios de las inmobiliarias miembros.

En este caso el Consejo Directivo es un organismo colegiado cuyos miembros son elegidos por los integrantes de la lonja³ Así mismo, las decisiones del Consejo son obligatorias por las empresas integrantes.⁴

En las siguientes actas la Junta tomó las decisiones que se relacionan a continuación:

- ⇒ Estatutos de la Corporación especialmente en los capítulos 1 y 5 en donde se señalan las actividades principales de la Lonja de Bogotá y del Consejo Directivo.
- ⇒ Gladys Helena Montañez Chona, Secretaria general de la Lonja de Bogotá, especialmente en la respuesta a la pregunta 2 y 3 de su declaración.

Pregunta 2: "Pregunta 2: "Qué criterios toma el Consejo Directivo de la Lonja para establecer las tarifas que rige la actuación de los afiliados."

1 Numeral 1, artículo 45 del decreto 2153 de 1992.

2 Diccionario de la Lengua Española, página 336

3 Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Capítulo cuarto, de la asamblea general de miembros, artículo 21, literal c: Elegir por períodos de un año, a los miembros del Consejo Directivo y removerlos cuando fuere del caso...

4 Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Bogotá, Capítulo II, de la conformación y de los miembros de la corporación, artículo 14, literal e: Ceñirse a las tarifas autorizadas por la Corporación para los diferentes servicios prestados por los miembros.

Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Bogotá, Capítulo V, del Consejo Directivo, artículo 44, literal a: Fijar las políticas de la Entidad, determinar sus servicios e impulsar su desarrollo.

Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Bogotá, Capítulo V, del Consejo Directivo, artículo 44, literal s: Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la asamblea general, velar por la aplicación de los estatutos y reglamentos de la Corporación y sancionar toda violación de los mismos.

Por la cual se abre una investigación

Contestó: Quiero aclarar primero que la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá con base en estudios técnicos, estudios de desarrollo urbano y rural, mercado, investigación del sector en general, presenta a los diferentes capítulos de la entidad los resultados que arrojan los mismos y con base en ellos las juntas de los respectivos capítulos estudian y plantean tarifas de referencia o rangos porcentuales para ser desarrollada la actividad inmobiliaria respectiva. Con base en estas consideraciones se presenta ante el Consejo Directivo una sugerencia sobre el particular y el consejo Directivo, una vez sometido a consideración los anteriores planteamientos y teniendo en cuenta el interés de los afiliados, terceros y público en general adopta las que a su parecer considera razonables".

Pregunta 3: "Por que se sugiere esos rangos de tarifas".

Contestó: "Para tal efecto vale o cabe resaltar el objetivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, entidad gremial cuyo deseo o finalidad es propender por la profesionalización de la actividad inmobiliaria, establecer parámetros con base en estudios e investigaciones para tal fin se realizan en bien del sector inmobiliario, del consumidor y del público en general."

En el caso específico de las inmobiliarias el nexo con la concertación se encuentra probado con la conciencia que asumen las empresas inmobiliarias en cobrar la tarifa fijada por la Lonja y la obligatoriedad para estas decisiones contenida en los estatutos. Para el efecto ver:

- ⇒ Estatutos de la Corporación especialmente en el capítulos 5 en donde se señalan las obligaciones de sus miembros.
- ⇒ Isabel Mora Gutiérrez, representante legal de Isabel de Mora Finca Raíz Ltda., especialmente la respuesta a la preguntas número 14.

Pregunta 14: "Ha recibido la empresa alguna instrucción comunicación verbal o escrita sobre la tarifa ha cobrar por avalúos".

Contestó: "La base de honorarios o tarifas sí. De acuerdo al estudio hecho por los colegas y nosotros la Lonja se encarga de circularla, y en la circular dice que el monto a convenir es tal, esa es la base.

Tomando los estatutos de la Lonja, las funciones del Consejo Directivo y las pruebas recaudadas se encuentra una clara voluntad y obligatoriedad en la concertación comentada. Para este caso la voluntad externa⁵ de los miembros⁶ de la lonja está representada y Delegada en los miembros del Consejo Directivo⁷. Al oficiarse a

5 Voluntad externa: Por definición, la voluntad de la gente o agentes constituye la sustancia misma del acto jurídico. Un hecho cualquiera en que falte tal elemento es decir, un hecho meramente físico o natural como el nacimiento de una persona, un terremoto, etc. aunque llegue a alcanzar resonancia jurídica pertenece a una categoría distinta de la que nos ocupa: A la del hecho jurídico... Obviamente la voluntad de los agentes jurídicos debe exteriorizarse, pues al derecho solamente le interesan las actuaciones de aquellos que trascienden su fuero interno y repercuten en la vida social. G. Ospina Fernández y E. Ospina Acosta, Teoría General del Contrato y de los demás actos y negocios jurídicos, pág. 27. Cuarta edición

"Como resumen de lo expuesto hasta ahora en relación con el primero de los elementos del acto jurídico, puede decirse que la voluntad intrínseca de la gente o agentes y la manifestación de ella, informal o formal según las exigencias legales se integran y complementan recíprocamente para formar dicho elemento, sin el cual el acto es inexistente ante el derecho porque, se repite la voluntad oculta o ilegalmente expresada es ineficaz, y la manifestación aparente, por sí sola es jurídicamente irrelevante, salvo excepciones tocantes a la protección de los terceros de buena fe." G. Ospina Fernández y E. Ospina Acosta, Teoría General del Contrato y de los demás actos y negocios jurídicos, pág. 29-30. Cuarta edición.

6 Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Capítulo cuarto, de la asamblea general de miembros, artículo 21, literal c: Elegir por períodos de un año, a los miembros del Consejo Directivo y removerlos cuando fuere del caso...

7 Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz Bogotá, Capítulo II, de la conformación y de los miembros de la corporación, artículo 14, literal e: Ceñirse a las tarifas autorizadas por la Corporación para los diferentes servicios prestados por los miembros.

Por la cual se abre una investigación

la Lonja cada miembro acepta acatar las directrices de ésta. Bajo este análisis consideramos que se encuentra probada tanto la voluntad externa como la obligatoriedad, como se comentará adelante, los investigados siguieron la directriz de la Lonja.

2.2.2. Entre dos o más empresas

Empresa es toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios. Dicha actividad se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio, además en competencia deben ser competidores entendidos como unidades económicas diferentes.⁸

Todas las empresas investigadas son sociedades diferentes. El hecho se prueba de la siguiente manera:

- ⇒ Corporación Lonja de Propiedad de Bogotá, certificado de existencia y representación legal.⁹
- ⇒ Rafael Angel H. y Cia. Ltda, certificado de existencia y representación legal.¹⁰
- ⇒ Cáceres & Ferro S.A., certificado de existencia y representación legal.¹¹
- ⇒ Isabel de Mora Fincá Raiz Ltda., certificado de existencia y representación legal.¹²
- ⇒ Luque Ospina & Cia Ltda., certificado de existencia y representación legal.¹³

2.2.4. Objeto o efecto de fijación de precios

En las normas relativas a competencia se exige el objeto o el efecto, sin que sea necesario la participación o concurrencia de los mismos.

La expresión efecto no está definida en la ley. En esa medida debe acudir a su sentido natural u obvio. Efecto está determinado como lo que sigue por virtud de una causa o fin para el que se hace una cosa.¹⁴ Ahora bien, el elemento objeto que se estudia en competencia no tiene en cuenta la intención, sino la potencialidad de daño a un mercado así los agentes no lo busquen. Una interpretación diferente sería solo para considerar restrictivas las conductas en las que el agente quiera causar daño y actúe con dolo, más no en los que actúe con culpa.¹⁵

Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raiz Bogotá, Capítulo V, del Consejo Directivo, artículo 44, literal a: Fijar las políticas de la Entidad, determinar sus servicios e impulsar su desarrollo.

Estatutos de la Corporación Lonja de Propiedad Raiz Bogotá, Capítulo V, del Consejo Directivo, artículo 44, literal s: Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la asamblea general, velar por la aplicación de los estatutos y reglamentos de la Corporación y sancionar toda violación de los mismos.

8 Artículo 26 del código de comercio

9 Cuaderno 1, carpeta 2, folios 113 al 115

10 Cuaderno 2, carpeta 1, folios 52 al 53

11 Cuaderno 1, carpeta 5, folios 87 al 91

12 Cuaderno 2, carpeta 3, folios 23 al 24

13 Cuaderno 2, carpeta 4, folios 53 al 54

14 Diccionario de la Lengua Española, Tomo 1, página 791

15 Artículo 63 código civil. La ley distingue tres especies de culpa y descuido.

Por la cual se abre una investigación

• Servicio de Venta

Este servicio prestado por la Lonja consiste en la tarea de poner en relación a dos o más personas con el fin de que celebren un negocio comercial sin estar vinculado a las partes.¹⁶

Para este servicio, el objeto se presenta:

- ☐ La directriz señalada por la Lonja del Bogotá es una comisión del 3% sobre el valor del inmueble.
- ☐ Documento "Tarifas Mínimas para la compraventa en operaciones de corretaje de inmuebles".
- ☐ Carlota Bojaca Ruiz, gerente administrativo y financiero de Luque Ospina & Cia Ltda., especialmente la respuesta a las preguntas número 3 y 4 de su declaración.

Pregunta 3: "Que criterios tiene en cuenta la empresa Luque Ospina, para determinar el precio o porcentaje al cliente por el servicio de venta de inmuebles."

Contestó: "Yo llevo trabajando 24 años en la empresa y a sido costumbre cobrar una comisión por venta que oscila entre el 3% si son bienes a nivel urbano y más de este porcentaje si son bienes rurales y en ambos casos este porcentaje con el cliente dependiendo de la ubicación del precio, el precio y la factibilidad que tenga para su venta."

Pregunta 4: "Donde se origina la costumbre mencionada en la respuesta anterior."

Contestó: Nosotros tenemos como costumbre cobrar esa comisión por que es lo que se usa en el mercado, es una costumbre mercantil.

- ☐ Gustavo Mayorga Calderón, gerente general de Rafael Angel H. & Cia. Ltda., especialmente las respuestas a las pregunta número 5 y 7 de su declaración.

Pregunta 5: "Que entidad estableció esa base del 3% y en que momento".

Contestó: "No, nuestra compañía estuvo afiliada al colegio de profesionales inmobiliarios y luego a la lonja de allí se ha tenido como tasa de referencia el 3%, lo cual viene como ya le dije hace más de 26 años que yo la conozco. Siendo aun tenida en cuenta por el mercado informal."

Pregunta 7: "Recibió la empresa alguna instrucción, comunicación verbal o escrita por parte de la Lonja de Bogotá sobre la tarifa a cobrar por el servicio de administración de inmuebles."

Contestó: "Por ser afiliados a la lonja nos llegan comunicaciones sobre tarifas de referencia a cobrar pero nosotros como yo explicaba, cobramos nuestra comisión dependiendo del tipo de negocio, por ejemplo en la visita practicada adjuntamos cerca de 300 contratos de administración donde existen tarifas que van desde el 0% hasta el 12%, y así mismo anexamos memorandos impartidos a los funcionarios de mercadeo"

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aún las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale a dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano. El que debe administrar el negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levisimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

16 Artículo 1340 del código de comercio.

Por la cual se abre una investigación

para los años 1996 y 1999, sobre las tarifas diferenciales a cobrar a los clientes."

Bajo estas pruebas se encuentra que las empresas y la Lonja tiene el objeto de fijar la tarifa en este servicio, pues la conducta es dañina para un mercado en la medida que los consumidores no encuentran variedad de precios. 17

- Servicio de administración de inmuebles

Este servicio consiste en la comisión que devenga la inmobiliaria por la recaudación del canon de arrendamiento.

- ⇒ La directriz señalada por la Lonja del Cali es una comisión entre el 8 y 12% sobre el valor del inmueble.
- ⇒ Documento "Tarifas mínimas para administración de inmuebles".
- ⇒ Gustavo Mayorga Calderón, gerente general de Rafael Angel H. & Cia. Ltda., especialmente la respuesta a las pregunta número 7 de su declaración.

Pregunta 7: "Recibió la empresa alguna instrucción, comunicación verbal o escrita por parte de la Lonja de Bogotá sobre la tarifa a cobrar por el servicio de administración de inmuebles."

Contestó: "Por ser afiliados a la lonja nos llegan comunicaciones sobre tarifas de referencia a cobrar pero nosotros como yo explicaba, cobramos nuestra comisión dependiendo del tipo de negocio, por ejemplo en la visita practicada adjuntamos cerca de 300 contratos de administración donde existen tarifas que van desde el 0% hasta el 12%, y así mismo anexamos memorandos impartidos a los funcionarios de mercadeo para los años 1996 y 1999, sobre las tarifas diferenciales a cobrar a los clientes."

Bajo estas pruebas se encuentra que las empresas y la Lonja tiene el objeto de fijar la tarifa en este servicio, pues la conducta es dañina para un mercado en la medida que los consumidores no encuentran variedad de precios. 18

- Servicio de avalúo

Comisión devengada por el servicio de fijación del valor comercial de un inmueble.

Para este servicio el objeto se demuestra:

- ⇒ La directriz señalada por la Lonja de Bogotá es una comisión entre los siguientes niveles:

17 Numeral 1, artículo 2 del Decreto 2153 de 1992: "Velar por la observancia de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, en los mercados nacionales sin perjuicio de las competencias señaladas en las normas vigentes a otras autoridades; atender las reclamaciones o quejas por hechos que afecten la competencia en los mercados y dar trámite a aquellas que sean significativas, para alcanzar en particular, las siguientes finalidades: mejorar la eficiencia del aparato productivo nacional; que los consumidores tengan libre escogencia y acceso a los mercados de bienes y servicios; que las empresas puedan participar libremente en los mercados; y, que en el mercado exista variedad de precios y calidades de bienes y servicios.

18 Numeral 1, artículo 2 del Decreto 2153 de 1992: "Velar por la observancia de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, en los mercados nacionales sin perjuicio de las competencias señaladas en las normas vigentes a otras autoridades; atender las reclamaciones o quejas por hechos que afecten la competencia en los mercados y dar trámite a aquellas que sean significativas, para alcanzar en particular, las siguientes finalidades: mejorar la eficiencia del aparato productivo nacional; que los consumidores tengan libre escogencia y acceso a los mercados de bienes y servicios; que las empresas puedan participar libremente en los mercados; y, que en el mercado exista variedad de precios y calidades de bienes y servicios.

Por la cual se abre una investigación

Rango del valor del inmueble	Porcentaje aplicable
Primeros \$100.000.000	1.50 por mil
Siguientes \$400'000.000	1.00 por mil
Siguientes \$500'000.000	0.75 por mil
Mayor de \$1'000.000.000	A convenir

- ⇒ Documento "Tarifas mínimas para avalúos practicados por miembros".
- ⇒ Carlota Bojaca Ruiz, gerente administrativo y financiero de Luque Ospina & Cía Ltda., especialmente la respuesta a la pregunta número 15 de su declaración.

Pregunta 15: " Cuál es el rango de tarifas o porcentaje que se cobra por el servicio de avalúo de

Contestó: "A manera de rangos tomamos el 1.75 por los primeros cien millones de pesos, como un rango mínimo de avalúo después de este rango es a convenir con el cliente el valor que le vamos a cobrar o en su defecto se mide por el valor de horas hombre que se requiere para realizar el trabajo.

- ⇒ Inés Mora de Gutiérrez, representante legal de Isabel de Mora Finca Raíz Ltda. especialmente la respuesta a la pregunta número 14 de su declaración.

Pregunta 14: "Recibió la empresa alguna instrucción, comunicación verbal o escrita sobre la tarifa a cobrar por los avalúos".

Contestó: " la base de honorarios o tarifas sí. De acuerdo al estudio hecho por los colegas y nosotros la Lonja se encarga de circularla, y en la circular dice que el monto a convenir esta, esa es la base.

- ⇒ Gustavo Mayorga Calderón, gerente general de Rafael Angel H. & Cia. Ltda., especialmente la respuesta a la pregunta número 8.

Pregunta 8: "La empresa utiliza para cobrar los avalúos efectuados el estudio de costos realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá."

Contestó: Nuestra empresa tomó como referencia las tarifas de la lonja en algunos casos y en otros presenta en la cuenta de cobro esa tarifa, pero en la parte final se aclara el convenio que se ha llegado con el cliente.

Bajo estas pruebas se encuentra que las empresas y la Lonja tiene el objeto de fijar la tarifa en este servicio, pues la conducta es dañina para un mercado en la medida que los consumidores no encuentran variedad de precios.¹⁹

2.2.4.1. Efecto

En cuanto al efecto, se demostró que las inmobiliarias investigadas si bien no cobraron en el 100% de su facturación la tarifa establecida por la Lonja, la desviación es reducida, lo que significa que en los casos en

¹⁹ Numeral 1, artículo 2 del Decreto 2153 de 1992: "Velar por la observancia de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, en los mercados nacionales sin perjuicio de las competencias señaladas en las normas vigentes a otras autoridades; atender las reclamaciones o quejas por hechos que afecten la competencia en los mercados y dar trámite a aquellas que sean significativas, para alcanzar en particular, las siguientes finalidades: mejorar la eficiencia del aparato productivo nacional; que los consumidores tengan libre escogencia y acceso a los mercados de bienes y servicios; que las empresas puedan participar libremente en los mercados; y, que en el mercado exista variedad de precios y calidades de bienes y servicios.

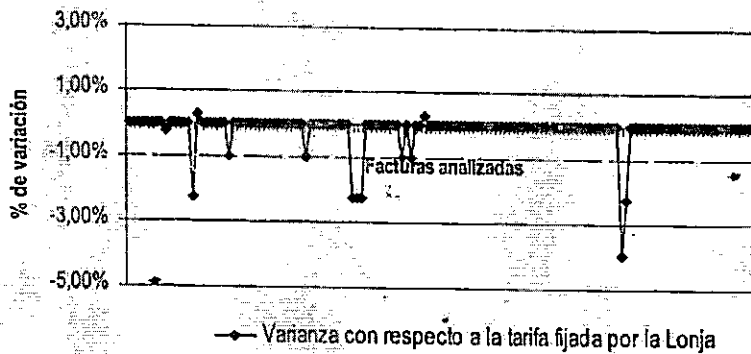
179

Por la cual se abre una investigación

que las inmobiliarias cobraron un porcentaje diferente no se alejo significativamente del rango fijado.

A manera de ejemplo observemos el siguiente gráfico en el se muestra la desviación con respecto a la tarifa establecida por la Lonja para el servicio de arrendamiento por parte de Rafael Angel H & Cia. Ltda. para el año de 1998.

**Varianza con respecto a la establecida por la Lonja de Bogotá
Servicio de arrendamiento
Rafael Angel H & Cia. Ltda.
1998**



Total de facturas analizadas: 144

3. Autorizar, ejecutar o tolerar.

Durante la investigación se no comprobó que los representantes legales toleraron la conducta.

3.1. La norma

De conformidad con éste precepto, los directores, representantes legales, revisores fiscales y demás personas naturales que autoricen²⁰, ejecuten²¹ o toleren²² conductas contrarias a las normas sobre libre competencia serán acreedores de multas hasta de 300 salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor del Tesoro Nacional.

La representación legal de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Rafael Angel H. y Cia Ltda., Luque Ospina & Cia Limitada, Cáceres & Ferro S.A., Isabel de Mora Finca Raíz Ltda. se encuentra a cargo, respectivamente, Sergio Mutis Caballero, Fernando Angel Neira, María Clara Luque García, Gustavo Cáceres Serrano e Inés Mora de Gutiérrez

Como resultado de la investigación no se estableció que Sergio Mutis Caballero, Fernando Angel Neira, María Clara Luque García, Gustavo Cáceres Serrano e Inés Mora de Gutiérrez en su calidad de representantes legales toleraran y ejecutaran la conducta por la cual se realiza la presente investigación.

20 "Autorizar: Dar a uno autoridad o facultad para hacer una cosa". Diccionario de la Lengua Española, página 145

21 "Tolerar: Permitir algo que no se tiene por lícito sin aprobarlo expresamente". Diccionario de la Lengua Española, página 1275

22 "Ejecutar: Poner por obra una cosa". Diccionario de la Lengua Española, página 505

Por la cual se abre una investigación

4. Otras consideraciones

4.1. Costumbre mercantil

La costumbre según su contenido, ha sido clasificada²³ en tres grandes grupos, así: Costumbre según la ley *-secundum legem-*, se forma y se practica sin contradecir las disposiciones legales o ajustándose a su letra; costumbre más allá de la ley *-praeter legem-*, también se le llama extralegal,²⁴ Corrige los errores y deficiencias de la norma escrita, previendo lo que aquella no ha previsto, es decir, a falta de texto legal expreso; y costumbre contra la ley *-contra legem-*²⁵ se practica en sentido opuesto al de una norma escrita, tendiendo a derogar una disposición legal. Se considera inadmisibles, ya que la costumbre nunca surte efectos si el derecho legislado provee directamente o pueden aplicarse sus disposiciones mediante la analogía.²⁶

Por otro lado, el artículo 1 del código de comercio, dispone, "Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas".

El artículo 3 *ibidem* a su vez, señala, "La costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contrarie manifiesta o fácilmente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella..."

Por su parte, el artículo 2° del mismo estatuto establece que, "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil".

El caso particular, el artículo segundo del decreto 2153 de 1992, relativo a normas sobre promoción de la competencia, de manera expresa se refiere a la observancia de las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas en los mercados nacionales. A su vez, el artículo 44 del mismo decreto, que versa sobre su ámbito funcional, se refiere a "las funciones relacionadas con el cumplimiento de las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas consagradas en la ley 155 de 1959 y disposiciones complementarias", agregando, refiriéndose a la Superintendencia de Industria y Comercio, "para lo cual podrá imponer las medidas correspondientes cuando se produzcan actos o acuerdos contrarios a la libre competencia o que constituyan abuso de la posición dominante". Por último, la ley 155 de 1959, también se aplica a las actividades comerciales toda vez que dicha ley, es la ley "por la cual se dictan algunas disposiciones sobre prácticas comerciales restrictivas".

De lo anterior la aplicación de la normatividad relacionada con la promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas en los mercados nacionales, constituye un régimen especial dirigido a los comerciantes. Bajo este entendido, de conformidad con el artículo 3 del código de comercio, estas disposiciones no podrán ser contrariadas por una costumbre, a que por la existencia de un conjunto normativo que regula una materia el carácter subordinado de la costumbre le impide su aplicación en el caso concreto que nos ocupa, más aún si se trata de una costumbre contra ley.

Con relación a este tema, la Corte Constitucional en la sentencia C-486 de octubre 28 de 1993 con ponencia del magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz, estableció que nuestra legislación acepta la costumbre *praeter legem* y la *secundum legem*, pero nunca la *contra legem*.²⁷

23 Narvaez García, José Ignacio. Op.Cit. Págs. 112 y ss.

24 Ley 153 de 1887, artículo 13. "La costumbre siendo general y conforme con la moral cristiana, constituye derecho a falta de legislación positiva".

25 Código Civil, artículo 8. "La costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la ley. No podrá alegarse el desuso para su inobservancia, ni práctica alguna, por inveterada y general que sea".

26 Narvaez García, José Ignacio. Op.Cit 3. Págs. 112 y ss.

27 Artículo 13 de la ley 153 de 1887

Por la cual se abre una investigación

Por otro lado, el artículo 230 de nuestra carta política, señala categóricamente que "Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley" y la expresión "imperio de la ley", comprende ley en sentido material, esto es, "la norma vinculante de manera general", como ha señalado la jurisprudencia.²⁸

Como complemento a lo anterior, el juez como supremo director del proceso es el único que tiene la potestad de interpretar el conjunto de pruebas recaudadas de acuerdo a los postulados de la sana crítica.²⁹ En este sentido, la Superintendencia de Industria y Comercio desvirtúa la certificación entregada por la cámara de comercio de Cali donde señala que "Existe costumbre mercantil de pagar 3% para inmuebles en la zona urbana de Bogotá y del 4% al 6% para inmuebles fuera de ella sobre el valor total de la transacción de compraventa como remuneración a los corredores de finca raíz".

SEXTO: La etapa probatoria de la investigación adelantada por el Superintendente Delegado para la Promoción de la Competencia culmina una vez haya sido presentado el informe motivado y el artículo 52 del decreto 2153 de 1992 exige que la presentación de garantías por el presunto infractor se brinde durante el curso de la investigación. Por ello se concluye que éstas no pueden ser representativas en una oportunidad posterior.

Dado que la garantía de las investigadas fue presentada extemporáneamente, es decir una vez terminada la investigación, esta garantía no se tendrá en cuenta, por tanto frente a estas empresas continúa la investigación.

SEPTIMO: De conformidad con lo ordenado en el artículo 24 del decreto 2153 de 1992, concordante con los números 13 y 15 del artículo 4 del mismo texto legal, el 15 de diciembre de 1999 se escuchó al Consejo Asesor.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar que la conducta objeto de investigación realizada entre la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Rafael Angel H. y Cía Ltda., Luque Ospina & Cía Limitada, Cáceres & Ferro S.A., Isabel de Mora Finca Raíz Ltda. es ilegal por contravenir lo previsto en número 1 del artículo 47 del decreto 2153 de 1992.

ARTÍCULO SEGUNDO: Declarar no probada la responsabilidad en la conducta objeto de investigación tipificada en el numeral y 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Rafael Angel H. y Cía Ltda., Luque Ospina & Cía Limitada, Cáceres & Ferro S.A., Isabel de Mora Finca Raíz Ltda. y a Sergio Mutis Caballero, Fernando Angel Neira, María Clara Luque García, Gustavo Cáceres Serrano e Inés Mora de Gutiérrez que terminen la conducta objeto de la presente resolución y se abstengan en el futuro de repetirla o de realizar actos equivalentes.

ARTÍCULO CUARTO: Imponer una sanción pecuniaria a las sociedades que se indican por la suma que se señala:

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá: Cien millones de pesos (\$100.000.000,00) moneda legal
Rafael Angel H. y Cía Ltda: Veinticinco millones de pesos (\$25.000.000,00) moneda legal

28 Corte Constitucional. Sentencia C-131. Abril 1º de 1993. Magistrado Ponente Alejandro Martínez Caballero.

29 "Por valoración o apreciación de la prueba judicial se entiende la operación mental que tiene por fin conocer el mérito o valor de convicción que pueda deducirse de su contenido.

Se trató de una actividad procesal exclusiva del juez, como lo vimos al estudiar los sujetos de la prueba, pues las partes y sus apoderados tienen una función únicamente de colaboradores, cuando presentan sus puntos de vista en alegaciones y memoriales". Devis Echandía, Hernando. Compendio de derecho procesal, pruebas judiciales. Tomo II Editorial ABC.

Por la cual se abre una investigación

Luque Ospina & Cia Limitada: Veinticinco millones de pesos (\$25.000.000.00) moneda legal
Cáceres & Ferro S.A.: Veinticinco millones de pesos (\$25.000.000.00) moneda legal
Isabel de Mora Finca Raiz Ltda.: Veinticinco millones de pesos (\$25.000.000.00) moneda legal

PARÁGRAFO: El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone deberá consignarse en efectivo o en cheque de gerencia del Banco Popular cuenta n 050-00024-9 código rentístico 5005 o, en aquellos municipios donde no hubiere oficina del Banco Popular, en el Banco Agrario cuenta No. 070-020010-8 a nombre de la Dirección del Tesoro Nacional Fondos Comunes y acreditarse ante la pagaduría de esta Superintendencia mediante la presentación del original de dicha consignación, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la ejecutoria de la resolución.

ARTÍCULO QUINTO: Notifíquese personalmente al doctor Juan Pablo Riveros Lara en su condición de apoderado de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Rafael Angel H. y Cia Ltda., Luque Ospina & Cia Limitada, Cáceres & Ferro S.A., Isabel de Mora Finca Raiz Ltda. así como de Sergio Mutis Caballero, Fernando Angel Neira, María Clara Luque García, Gustavo Cáceres Serrano e Inés Mora de Gutiérrez el contenido de la presente resolución, entregándoles copia de la misma e informándoles que contra la misma procede el recurso de reposición interpuesto ante el Superintendente de Industria y Comercio en el acto de notificación o dentro de los 5 días siguientes a la misma.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santafé de Bogotá D.C., a los **20 DIC 1999**

El Superintendente de Industria y Comercio,


EMILIO JOSÉ ARCHILA PENALOSA

NOTIFICACIONES:

Doctor
JUAN PABLO RIVEROS LARA
Apoderado
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
RAFAEL ANGEL H. Y CIA. LTDA.
LUQUE OSPINA & CIA LTDA.
CACERES & FERRO S.A.
ISABEL MORA FINCA RAIZ LTDA. Y OTROS.
Calle 79 No. 8-38
Ciudad



MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 00200 DE 2002

(16 ENE. 2002)

Por la cual se ordena la terminación de una investigación

LA SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO (E)
en uso de sus atribuciones legales y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Como resultado de una averiguación preliminar adelantada en los términos señalados en el número 1 del artículo 11 del decreto 2153 de 1992, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia mediante resolución 280 de 2001, abrió investigación en contra de la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales por la presunta infracción al número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992.

En el mismo sentido se ordenó investigar al representante legal del referido Registro para la época de los hechos, con el fin de determinar si autorizó, ejecutó o toleró conductas contrarias a las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, de conformidad con los números 15 y 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992.

SEGUNDO: En aplicación del debido proceso contemplado, una vez notificada la apertura de investigación y corrido el traslado de ley, mediante acto administrativo 01072962 y 01072974 de 2001, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia decretó la práctica de pruebas. Culminada la etapa probatoria, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia elaboró el informe motivado que contiene el resultado de la investigación.

TERCERO: Tal como se ordena en el artículo 52 del decreto 2153 de 1992, mediante oficio de fecha 31 de octubre de 2001, se dio traslado del informe motivado a los intervinientes de la actuación, quienes estando dentro del término legal expresaron:

1 Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales

"Sobre el asunto en referencia y de acuerdo a su comunicación 075088 de fecha 31-14-2001 y teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, deseo, como representante de la CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES y estando dentro del plazo concedido, expresar las siguientes opiniones y a la vez precisar algunos hechos que hacen parte de la investigación que se ha llevado a cabo con base en la queja presentada por el señor Juan Darío Guzmán Portilla en representación del Registro Nacional de Avaluadores.

"1. Sobre el contenido del informe de investigación y una vez estudiado el mismo, lo encuentro totalmente ajustado a derecho mediante el cual, basado en las normas legales y a las suficientes pruebas de las que dispuso esa Superintendencia, ha quedado demostrado que la "Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales" no contravino lo dispuesto en el número 1 del

Por la cual ordena la terminación de una investigación

Nacional de Avaluadores", de lo cual se desprende que cada una de las entidades suprimió con posterioridad el uso de la expresión "Corporación" y acompañan las denominaciones con que se identifican con logos o enseñas que difieran uno del otro.

Tenemos entonces, que las dos entidades se identifican con nombres que describen el servicio que prestan, siendo estas expresiones genéricas propias e inherentes al servicio mismo. La denominación sola de "Registro Nacional de Avaluadores" no es susceptible de apropiación como lo determinó la Delegatura de Propiedad Industrial de esta Superintendencia, la cual negó al quejoso el registro de dicha expresión como marca nominativa,⁷ en el entendido que corresponde a una denominación genérica que puede ser utilizada por cualquiera que realice esa actividad.

Por tanto, para la época de los hechos examinados, ni el quejoso ni la entidad investigada tenían la titularidad de un registro marcario sobre los signos que emplean para diferenciar sus servicios, pues el quejoso únicamente hasta el 30 de abril de 2001, obtuvo la titularidad de la marca R.N.A.

Por otro lado, el artículo 14 del decreto 3466 de 1982, establece que se prohíben las marcas, leyendas y propaganda comercial que induzcan o puedan inducir a error respecto de: La naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las características, las propiedades, la calidad, la idoneidad y la cantidad de los bienes o servicios ofrecidos.

El término error no está definido en nuestras normas. La única referencia que se hace sobre esta expresión se encuentra en la parte relativa a los vicios del consentimiento contenida en el código civil, sin embargo, la expresión error carece de definición expresa en ese ordenamiento. Bajo la anterior situación es necesario entender la expresión en su sentido natural, esto es, como el "Concepto equivocado o juicio falso. Acción desacertada o equivocada. Cosa hecha erradamente"⁸ o "Idea falsa o equivocada. Conducta reprobable"⁹

Así las cosas, la inducción que señala el mandato debe tener la magnitud de crear en el consumidor un juicio falso o equivocado respecto de cualquiera de los aspectos que se indican, en la norma.

No obstante, en la medida en que el aviso publicado por la investigada guarda conformidad con la realidad en los términos ya expuestos, es claro que el mismo no puede llamar a error a sus destinatarios, máxime cuando casi todos los aspectos que la norma menciona ni siquiera fueron referidos en el correspondiente aviso.

Por consiguiente, habiendo demostrado que el anuncio corresponde a la realidad, la propaganda comercial no es idónea para inducir a error, por lo que no contraría el supuesto normativo contenido en el artículo 14 del decreto 3466 de 1982. En todo caso, conviene tener presente que a lo largo de la investigación no logró demostrarse que el aviso publicado haya causado error en los consumidores del servicio, ni que tuviera la potencialidad para hacerlo.

En este orden de ideas y como quiera que no logró establecerse la violación al artículo 14 del decreto 3466 de 1982, no es posible acreditar en el presente caso la configuración del número 1 del

⁷ Ver: resolución 17390 de 25 de mayo de 2001. Confirmado con la resolución 28100 de 29 de agosto de 2001.

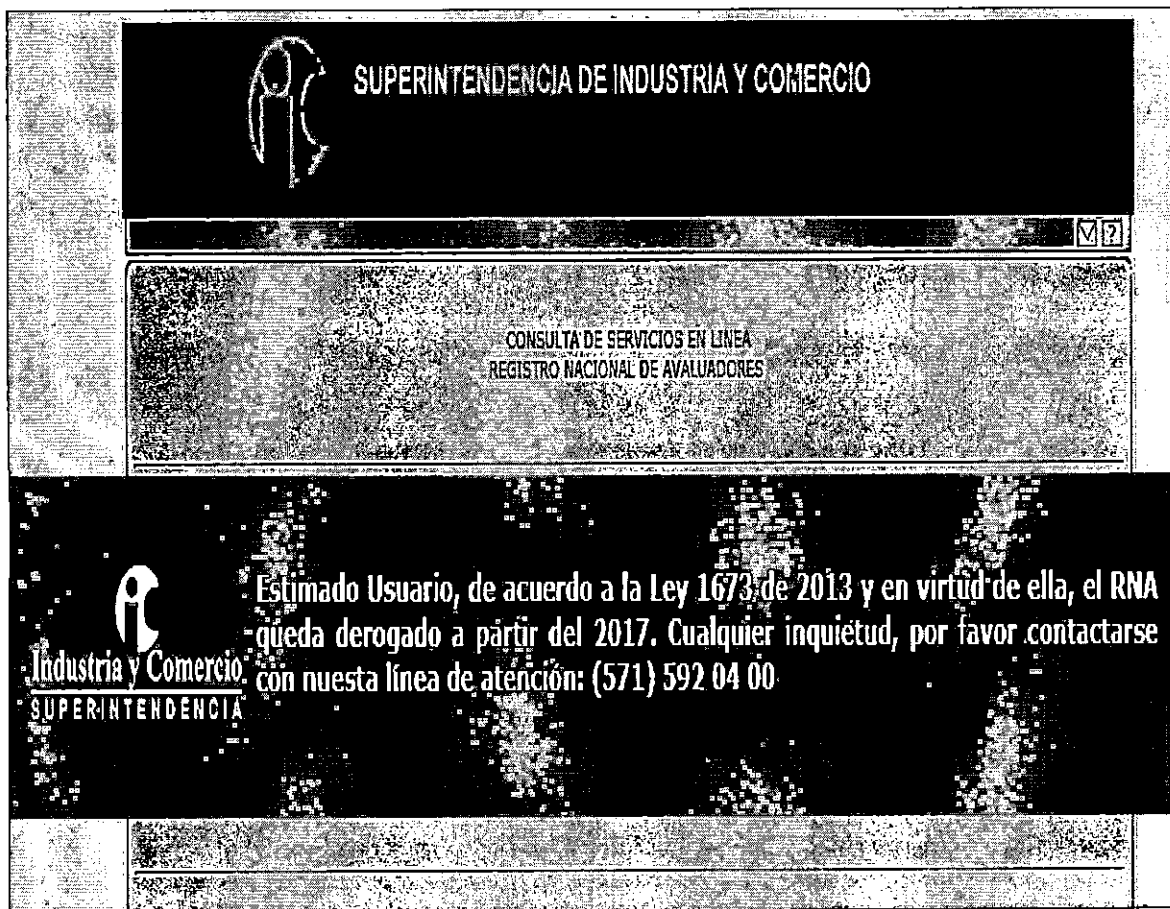
⁸ Ibidem., Página 555.

⁹ Diccionario Larousse, Ediciones Larousse S.A., 1983.

132

LA MISMA SIC LLAMA A SU REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (DEROGADO POR LA LEY 1673 DE 2013) COMO R.N.A.






Hasta la misma Superintendencia de industria y Comercio SIC se confunde con lo del R.N.A. En el enlace donde se podía encontrar el Registro Nacional de Avaluadores de la SIC <http://serviciospub.sic.gov.co/~oparra/avalua/Inicio.php> que quedo derogado por la Ley 1673 de 2013, la misma SIC dice que esta Ley derogo el R.N.A., que se supone que es una marca registrada. Esto demuestra que esa tal maraca no existe, es un genérico y la SIC no debió registrarla y con ello estaría patrocinando un engaño al mercado y a los consumidores y generando un monopolio en el mercado. Recordemos que hay una infinidad de normas que indican que los avaluos para el estado o ciertas actuaciones los hacen las personas inscritas en el Registro Abierto de Avaladores.



Fuente: <http://serviciospub.sic.gov.co/~oparra/avalua/Inicio.php>

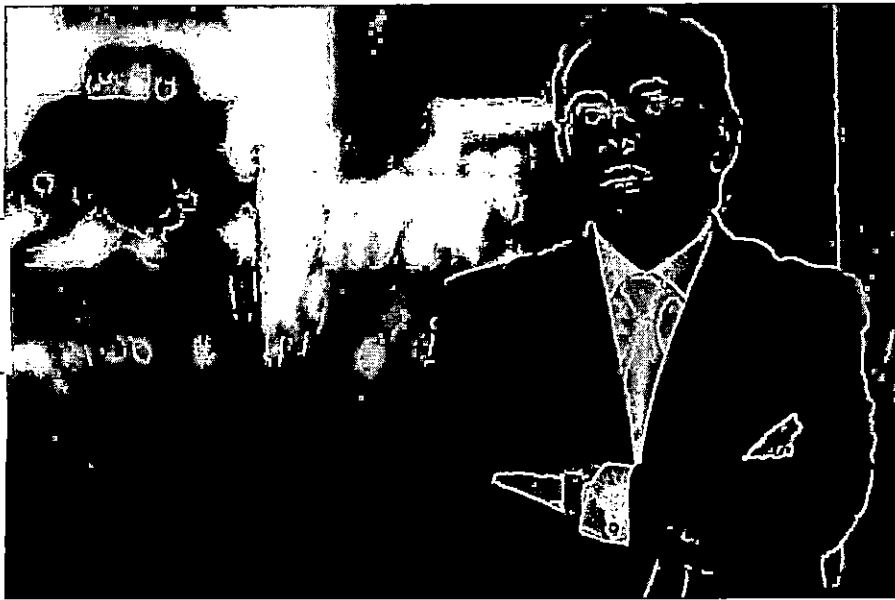
EL UNIVERSAL

Temas de interés **Tragedia en Blas de Lezo** | **Explosión en Mamonal** | **Giro de Italia 2017**

En Colombia, avalúos tendrán mayor control con la nueva ley

COLPRENSA | @ElUniversalCtg (<https://twitter.com/ElUniversalCtg>) | BOGOTÁ | 3 de Agosto de 2013 03:42 am |



http://www.eluniversal.com.co/sites/default/files/cesar_augusto_llano_0.jpg
Cesar Augusto Llano, presidente de Fedelonjas. // COLPRENSA



<http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.eluniversal.com.co/economica/en-colombia-avaluos-tendran-mayor-control-con-la-nueva-ley-130013>



[https://twitter.com/intent/tweet?via=ElUniversalCtg&source=webclient&url=http://www.eluniversal.com.co/economica/colombia-avaluos-tendran-mayor-control-con-la-nueva-ley-130013&text=En Colombia, avalúos tendrán mayor control con la nueva ley](https://twitter.com/intent/tweet?via=ElUniversalCtg&source=webclient&url=http://www.eluniversal.com.co/economica/colombia-avaluos-tendran-mayor-control-con-la-nueva-ley-130013&text=En%20Colombia,%20avaluos%20tendran%20mayor%20control%20con%20la%20nueva%20ley)



<https://plus.google.com/share?url=http://www.eluniversal.com.co/economica/en-colombia-avaluos-tendran-mayor-control-con-la-nueva-ley-130013>




//printmail/217684 <http://www.eluniversal.com.co/print/217684>


Prestamos Hipotecarios

Inmobiliaria e Inversiones Chicó

Libre Inversión, Capital de Trabajo De 40 a 800 Millones, Bogotá



 SITIO WEB

 CÓMO LLEGAR

RANKING DE NOTICIAS

Lo último | Más leído | Más comentado



<http://cartagena/rama-judicial-en-cartagena-se-une-48-horas-de-paro-la-proxima-semana-254398>

Rama Judicial en Cartagena se une a 48 horas de paro la próxima semana
<http://cartagena/rama-judicial-en-cartagena-se-une-48-horas-de-paro-la-proxima-semana-254398>
minuto-a-minuto-asi-avanza-la-celebracion-por-los-484-anos-de-cartagena-254397

Minuto a minuto: Así avanza la celebración por los 484 años de Cartagena

<http://cartagena/minuto-minuto-asi-avanza-la-celebracion-por-los-484-anos-de-cartagena-254397>
bandera-de-cartagena-ondea-en-sus-484-anos-254396

Video: La bandera de Cartagena ondea en sus 484 años
<http://cartagena/video-la-bandera-de-cartagena-ondea-en-sus-484-anos-254396>

<http://mundo/la-comision-europea-dice-que-europa-defiende-el-planeta-primer-254395>

DE INTERÉS



CURC-IAFIC 42 años aportando al desarrollo de Colombia

NOTICIAS

De ahora en adelante los avalúos que se hacen en Colombia contarán con un mayor control. Luego de ser sancionada por el Presidente de la República la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, se podrá

exigir que esta actividad sea realizada por personas idóneas y con conocimientos específicos del tema.

El presidente de Fedelonjas, Cesar Augusto Llano, precisó que "esta es una norma que contribuye a forjar país, a establecer condiciones de cambio muy claras", mientras se desarrollan las herramientas para el control de la Ley.

"Se logró algo que se buscó desde hace mucho tiempo y este logro es muy importante, el impacto en la inversión pública, en el tema del patrimonio de las entidades financieras", aseguró el directivo de Fedelonjas.

En cuanto a la necesidad de la ley, Llano advierte que con esta se va a desvirtuar la cantidad de desfalcos con los cuales tiempo atrás generaban la posibilidad de subvalorar ó sobrevalorar un predio, "una entidad como Fedelonjas emitía un avalúo y un perito, sin conocimiento y sin un requerimiento salía y emitía un concepto contrario y el gran sacrificado era el Estado que tenía que incurrir en unos costos muy grandes".

En la implementación de la Ley que relaciona los próximos 6 meses, se verán los resultados del proceso de la reglamentación. "Estamos en el proceso de trabajar en la reglamentación, la Ley establece las condiciones a los evaluadores, pero lo que veremos en la reglamentación de la ley son dos elementos de la entidad de auto regulación que va a llevar la base de datos de registros de personas y el proceso de calificación profesional".

"Las implicaciones de la Ley del evaluador tienen que ser plenamente conocidas y analizadas porque se debe construir una reglamentación de la que Fedelonjas espera participar de manera activa y por eso ofrecerá al Gobierno Nacional todo su apoyo", agregó Llanos.

En este mismo sentido, el Senador ponente del proyecto de ley, Jorge Hernando Pedraza, dijo que continuará respaldando esta iniciativa con el propósito que sea regulada y se pueda aplicar en forma debida en la labor del evaluador.

Entre los principales retos que quedan por definir en la regulación está la creación del nuevo Registro de Evaluadores, organismo ante el cual se tendrán que acreditar las personas que desarrollan la actividad y que servirá no solo para mostrar quienes efectivamente tienen los conocimientos suficientes del caso, también supervisará que el trabajo que realicen se haga en forma debida.

ABECÉ DE LA LEY 1673

1. La normativa creó los mecanismos jurídicos y técnicos que permiten la regulación de la actividad del evaluador
2. Fortalece la educación y la armonización de los evaluadores a nivel intelectual, lo que sin lugar a dudas mejora la calidad en los servicios y estabiliza las posiciones de las partes en los diferentes casos en que se hace necesaria la valuación.
3. Gracias al organismo de autorregulación que se creará, vigilado por el Estado, se genera una mayor transparencia, equidad y confianza en el mercado y para él Estado sobre la actividad de la valuación, sin que ello implique erogaciones para el erario público.
4. Ahora, se contará con reglas claras de conducta y sanciones específicas para quienes incumplan las normas.
5. Se tendrá un registro estricto de quienes ejercen la actividad, lo que permitirá a los usuarios conocer de antemano el perfil de cada uno de los evaluadores autorizados en el país.
6. Se certificará a quienes realizan la actividad de evaluador, teniendo en cuenta su experiencia, idoneidad y educación.
7. Disminuye el riesgo social de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

TEMAS

[Avalúo catastral \(/temas/avaluo-catastral\) |](#)

LEA MÁS SOBRE ECONÓMICA



La convocatoria para cantar al papa Francisco se amplió

COLOMBIA



Odebrecht admite pago a campaña de Juan Manuel Santos

COLOMBIA

MULTIMEDIA

a Gazzetta dello Sport
"Tutto il rosa della vita"

¿A qué se dedican los patrocinadores de los equipos que corrieron el Giro?

Estos son los Costeños que darán todo por su región en el Desafío Súper Humanos

Cher cumplió 71 años y ¡no envejece!

SUTARGET - Enlaces patrocinados

Feria 0km tucarro.com
Liquidación de inventario 0kms 2016 y 2017
ofertas.tucarro.com

Adquiera lote en Resort
Diseñe su casa mientras vive lo mejor de Cartagena
karibanacartagena.com

Administra en la Nube
Cotiza, factura y recauda desde tu celular
www.siigo.com/SiigoNube

Servicios y asesorías
Medicina del trabajo y preventiva para su empresa
protegerconsultoria.com

184

- ECONOMÍA
- EMPRESAS
- PAÍS
- INVERSIONISTAS
- INTERNACIONAL
- EMPRENDIMIENTO
- OPINIÓN
- EDICIÓN IMPRESA
- FINANZAS PERSONALES
- VIDEOS
- IMÁGENES

ACCIONES	CEMARGOS ▲	GRUPOSURA ▲	BOGOTA ●	ISAGEN ●	ECOPETROL ▲	CNEC ●
	\$11.880,00 1.365%	\$39.000,00 1.036%	\$62.200,00 -0.289%	\$4.130,00 0%	\$1.350,00 1.124%	\$8.700,00 0.25%

TENDENCIAS > NEGOCIOS INFLACIÓN TASAS DE INTERÉS TECNOLOGÍA DONALD TRUMP PRECIO DEL DÓLAR CAFESALUD VER MÁS

INMUEBLES | 4/12/2015 9:30:00 AM



Avalúo de inmuebles, una actividad sin especialización

Fedelonjas insiste en que es necesario respaldar proyecto que busca suplir las fallas de los avalúos, que se encuentran entre los costos sociales más dañinos que ha tenido que asumir el Estado.



90 años
Desarrollando Colombia

JUNIO 7
CINE GRATIS

TODO PAÍS

CC
CINE COLOMBIA

*Aplicar el derecho de autor de Colombia. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

90 años
Desarrollando Colombia

JUNIO 7
CINE GRATIS

TODO PAÍS

CC
CINE COLOMBIA

*Aplicar el derecho de autor de Colombia. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

70 años
Comunicación
nacional y regional

JUNIO 7

CINE GRATIS

TODO A PAIS

CC
CINE COLOMBIANO

Tú eres miembro y
puedes hacer un
pedido de suscripción
a través de nuestro
www.eltiempo.com

Avalúo de inmuebles, una actividad sin especialización

El Proctorio de Fedelonjas, César Augusto Llano

El proyecto de ley 183 de 2013, que definirá el marco regulatorio para todo lo referente a los avalúos, pasa por un momento decisivo en el Congreso de la República debido a la fuerte oposición que enfrenta por parte de quienes no quieren que se estructuren nuevas normas para esta actividad.

Este proyecto de Ley, que se espera sea debatido en plenaria del Senado esta semana, es de suma importancia toda vez que los avalúos actualmente por vacíos jurídicos pueden ser realizados por cualquier persona, solo basta con ir a la Superintendencia de Industria y Comercio, SIC, presentar la cédula de ciudadanía para quedar registrado como avaluador.

Entre los obstáculos que ha tenido que superar el proyecto de Ley, se encuentran los que planteó un gremio, que en representación de un grupo de avaluadores de Antioquia, se ha opuesto al modelo de autorregulación y sancionatorio que prevé el proyecto de Ley, intercediendo para que se reconozca el registro actual que como ya se anotó cualquier persona sin importar su idoneidad puede ser reconocida como avaluador.

El proyecto de Ley, por el contrario, propone un registro obligatorio ante el cual se acreditarán las calidades, formación y experiencia del avaluador, asegurando así la capacidad de quienes desarrollen la actividad para actuar con la objetividad e idoneidad requerida, superando así la informalidad que bajo el amparo de la Ley hoy existe en la actividad. Este sistema se proyecta sea liderado por el sector privado bajo la supervisión del Gobierno Nacional.

El gremio de avaluadores representado por más de mil afiliados a Fedelonjas ha venido promoviendo la formalización de la actividad, considerada de alto riesgo social dado su impacto en la economía como en las relaciones entre personas.

El Presidente de Fedelonjas, César Augusto Llano Zambrano, en el reciente Congreso Nacional de Avaluadores denunció la existencia de carteles de peritos que en forma grotesca han infiltrado el sistema judicial induciéndolo a errores que llevan a favorecer intereses no claros.

"Esta norma que se tramita ante Congreso de la República sin lugar a dudas debe constituirse en un instrumento que destrabe los procesos de adquisición de tierras para los proyectos de infraestructura y desarrollo social, así como asegure la calidad del patrimonio que respalda los créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero", señaló Llano.

Esta ley es fundamental para organizar no solo el mercado de los servicios de valuación, sino para el sector inmobiliario en general porque el Proyecto de Ley impone reglas claras para el ejercicio de la actividad.

Vale la pena anotar que el actual registro de avaluadores que lleva la SIC, solo es un listado sobre el cual no ejerce un control pleno debido a que la Sentencia C-1265 de 2000 de la Corte Constitucional definió que para inscribirse no requieren acreditar conocimientos específicos sobre el tema.

Tal circunstancia ha permitido que personas sin ninguna preparación puedan determinar el valor de todo tipo de inmuebles sin contar con los conocimientos y experiencia que se requiere para valorar un bien.



70 años
Comunicación
nacional y regional

JUNIO 7

CINE GRATIS

TODO A PAIS

CC
CINE COLOMBIANO

Tú eres miembro y
puedes hacer un
pedido de suscripción
a través de nuestro
www.eltiempo.com

waze | LOCAL

Dirige más tráfico a tu negocio

Regístrate y obtén \$30 USD de crédito.

NOTICIAS RELACIONADAS

1 Valorización en Bogotá, más enredada que nunca

- LO MÁS LEIDO
- 1 Duelo de millones: Los 10 directores ejecutivos mejor pagados en EE.UU
 - 2 Ranking de las mejores universidades de Colombia en 2017
 - 3 Las mejores universidades de Colombia en medicina

SUTARGET

Elabora presupuestos

Buscar

ECONOMÍA EMPRESAS PAÍS INVERSIONISTAS INTERNACIONAL EMPRENDIMIENTO OPINIÓN EDICIÓN IMPRESA FINANZAS PERSONALES VIDEOS IMÁGENES

ACCIONES	GRUPOARGOS	PGRUPSIURA	GRUPOVAL	ISA	EXITO	PFDAMANDA
\$21.940,00	0%	\$32.860,00 0.106M	\$1.215,00 0%	\$13.800,00 -2.128%	\$15.600,00 0%	\$33.030,00 -0.182M

TENDENCIAS > NEGOCIOS INFLACIÓN TASAS DE INTERÉS TECNOLOGÍA DONALD TRUMP PRECIO DEL DÓLAR CAPESALUD VER MÁS

AVALÚOS 16/19/2013 11:40:00 AM



Fin a los peritos informales de inmuebles

Fedelonjas respaldó aprobación del proyecto de ley que permite autorregular la actividad valuatoria y que fue aprobada por la Plenaria del Senado.



90 años
Commemoración al Colombia 1928-2018

JUNIO 7
CINE GRATIS

TODO PAIS

CC
CINE COLOMBIANO

¡Toda la programación colombiana, de a diario! www.cinecolombiano.com

90 años
Commemoración al Colombia 1928-2018

JUNIO 7
CINE GRATIS

TODO PAIS

CC
CINE COLOMBIANO

¡Toda la programación colombiana, de a diario! www.cinecolombiano.com



Fin a los peritos informales de inmuebles

De ahora en adelante el manejo de los avalúos en Colombia tendrá mayor control porque se podrá exigir que esta actividad sea realizada por personas idóneas y con conocimientos específicos del tema, ya que así lo establece el Proyecto de Ley 183 de 2013 que fue aprobado por la Plenaria del Senado.

Esta Ley, que pasa a sanción presidencial, es fundamental debido a que el manejo de los avalúos implica un gran riesgo social porque es determinante en la compra de inmuebles y predios indispensables para desarrollar la infraestructura del país y para concretar negocios inmobiliarios entre particulares.

El presidente Ejecutivo de Fedelonjas, Cesar Augusto Llano Zambrano, aseguró que esta es una buena noticia porque esta iniciativa marcará las actividades de los avaluadores o peritos y los guiará para que su trabajo sea más transparente.

"Las leyes colombianas no contaban con una normatividad que regulara la actividad del valuador y esto permitió que muchas personas sin los conocimientos adecuados emitan juicios de valor para comprar inmuebles para el Estado", explicó Llano.

El Senador ponente del proyecto de ley, Jorge Hernando Pedraza, dijo que continuará respaldando esta iniciativa con el propósito que sea regulada y se pueda aplicar en forma debida en la labor del valuador. Pedraza resaltó, además, la norma permitirá la creación del código para los valuadores, lo que llevará a que en un futuro puedan profesionalizarse.

Con las nuevas disposiciones que quedaron consignadas en el proyecto de Ley queda sin piso el registro de avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio, SIC, el cual no obligaba a acreditar conocimientos específicos sobre el tema.

La autorregulación que se define en la norma es vital porque permitirá que quiénes no cumplan con las condiciones técnicas, éticas que se preestablecen para realizar esta actividad pueda ser sancionados si así lo amerita.

Esta ley es fundamental para organizar no solo el mercado de los servicios de valuación sino para el sector inmobiliario en general porque el Proyecto de Ley impone algunos límites necesarios para las Lonjas y las asociaciones de valuadores, buscando que prevalezca su naturaleza gremial y no la competencia en actividades comerciales.

waze | LOCAL

Dirige más tráfico
a tu negocio
Regístrate y obtén
\$30 USD de crédito.

Comenzar ahora



LO MÁS LEIDO

- [Duelo de millones: Los 10 directores ejecutivos mejor pagados en EE.UU](#)
- [Ranking de las mejores universidades de Colombia en 2017](#)
- [Las mejores universidades de Colombia en medicina](#)

90 años
Emociones
colombianas

JUNIO 7

CINE
GRATIS

TODO PAIS

CC
CINE COLOMBIA

Aplicación móvil y
web. Para más
información ir a
www.cinecolombia.com

90 años
Emociones
colombianas

JUNIO 7

CINE
GRATIS


TODO PAIS

CC
CINE COLOMBIA

Aplicación móvil y
web. Para más
información ir a
www.cinecolombia.com


http://www.elcolombiano.com/historico/la_ley_del_avaluador_acaba_con_las_mafias_en_los_remat_es_fedelonjas-OCEC_256976

[Infórmate aquí](#)

[masificados!](#)


[INICIO](#)
[ANUNCIO](#)
[CONTÁCTENOS](#)
[SUSCRÍBASE](#)
[CLUB INTELLECTO](#)
[CLASIFICADOS](#)

[MULTIMEDIA](#)
[IMPRESO](#)
[APPS](#)
[REGISTRARSE](#)
[¿QUÉ ES SESIÓN?](#)



[f](#)
[t](#)
[i](#)
[g+](#)

[TEMAS DEL DÍA](#)
[MÚLTAS DEL JEFE DE COBRO DE COACTIVO DEL TRÁNSITO](#)
[AVANCE DE FISCALÍA EN CASO ODEBRECHT](#)
[BELÉN DE BAJINÁ](#)
[CUARTOS DE FINAL LIGA ÁGUILA](#)

[ANTIOQUIA](#)
[COLOMBIA](#)
[INTERNACIONAL](#)
[NEGOCIOS](#)
[DEPORTES](#)
[OPINIÓN](#)
[CULTURA](#)
[TENDENCIAS](#)
[TECNOLOGÍA](#)
[ENTRETENIMIENTO](#)

HISTÓRICO

La Ley del Avaluador acaba con las mafias en los remates: Fedelonjas

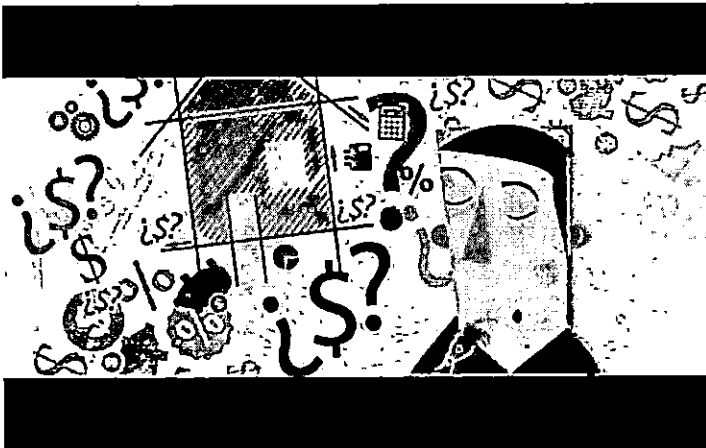


ILUSTRACIÓN MORPHART

POR FRANCISCO JAVIER ARIAS R. | PUBLICADO EL 23 DE AGOSTO DE 2013

A+ A-

- Reduce medidas
- Elimina grasa localizada
- Disminuye celulitis

10% dto.
 Contra el uso de dispositivos móviles

LO ÚLTIMO

- COLOMBIA | 09:39 AM**
 Colombia es el país suramericano más violento pese a acuerdo de paz
- DEPORTES | 09:27 AM**
 Detienen a hinchas del Cali por actos vandálicos en concentración del DIM
- COLOMBIA | 10:11 AM**
 Procurador pide a Brasil levantar reservas en caso Odebrecht
- DEPORTES | 08:40 AM**
 Colombia se prepara para el inicio mundial

¿Cuánto vale una empresa o una marca? ¿Cómo saber el valor real del apartamento que va a comprar? ¿Cuánto puede valer un jugador de fútbol? ¿Por cuánto puedo vender un lote para una obra pública o cuánto debo exigir como indemnización si soy expropiado?

En cualquier caso, la respuesta la tiene un evaluador, pero el problema es que, en la mayoría de los casos, el peritazgo que se presenta ante un banco como respaldo para un crédito o ante un juzgado para dirimir un conflicto, era elaborado por evaluadores informales, con experiencia, pero sin criterios técnicos y sin formación profesional.

Este vacío lo llena la Ley 1673 del 19 de julio, que entrará en vigencia en enero de 2014 y que ofrece un periodo de transición de dos años, para que el sector asimile las normas que contiene y los decretos reglamentarios que vienen.

El representante *Carlos Alberto Zuluaga Díaz*, padre de la ley en el Congreso, explica que el sentido de la ley es regular el oficio para darle más profesionalismo y credibilidad y con mayor responsabilidad social de las decisiones del evaluador.

En el primer foro de socialización de la ley, de la mano de Fedelonjas, Zuluaga dice que el principal logro es la profesionalización y regulación de un oficio importante para el país.

El presidente de Fedelonjas, *César Llano Zambrano*, destacó que la ley se basa en un sistema de autorregulación y en la idoneidad de los profesionales para darle equidad al sistema y evita que cualquier persona pueda emitir un peritazgo sin tener la idoneidad y capacidad técnica para hacerlo. "Acaba con la mafia de evaluadores que emitían conceptos amañados dependiendo de quién pedía el avalúo... El mejor negocio era acceder a los bienes rematados en los juzgados, porque el perito siempre definía el valor en favor de intereses particulares... Todo eso se acaba... Pasamos de párvulos a la mayoría de edad en la actividad y se parte en dos la historia del sistema", indicó.

Para el director Seccional de la Cámara Colombiana de Infraestructura (CCI), *José Fernando Villegas*, la ley permite agilizar la compra de predios para las obras públicas y dijo que el 95 por ciento de los contratos se firma sin haber definido la compra de predios.

Ditter Castrillón, evaluador de vieja data vinculado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, dice que todo en el medio tiene un avalúo, desde una gallina hasta un gran negocio y destacó que hace 14 años se trabajaba en el diseño de la ley, dado que solo existían algunas normas relacionadas en la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y en la Ley 550 de 1999 (Ley de Intervención Económica). "Llena un vacío de responsabilidad social que tendrá el evaluador ante la sociedad sobre los conceptos que emite, sea ante un banco, un juzgado o una empresa y empieza a tener respaldo profesional de una persona idónea... El avance es impresionante, porque las cifras que se manejan en los avalúos son billonarias en todos los campos".

Federico Estrada García, gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, destaca que en adelante solo podrán estar inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, que se crea con la ley, quienes acrediten los conocimientos técnicos necesarios certificados por un programa educativo avalado por el Ministerio de Educación. "Lo que hace la ley es regular a quien ejerce la actividad avaluadora... Dignifica una actividad que ha tenido un gran riesgo social y nos abre la puerta para regular y a reglamentar las ventas de propiedad raíz, los asesores de las empresas de arrendamientos y la administración de propiedad horizontal".

Jorge Julián Villa, directivo del sector Inmobiliario y Constructor en Bancolombia, también aplaudió el sentido de la ley. "Tenemos que aprender a valorar el territorio, con los criterios técnicos y profesionales de esta ley". Asimismo, destacó que la ley le permite al sector financiero contar con avalúos reales de las garantías que recibe como respaldo, que son revisadas por la Superintendencia Financiera y ayuda a mejorar las calificaciones del país y a tener mejor evaluación de los estados financieros con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

DEPORTES | 09:37 AM
El Atlético de Madrid no podrá fichar hasta enero de 2018

La información completa por 10%
10% dto.
Comprando tu suscripción por internet
Ver más

EDUCACIÓN superior
Conoce la GUÍA DE CARRERAS aquí

LO MÁS LEÍDO | LO MÁS COMENTADO | LO MÁS COMPARTIDO

1 ¿Quiénes le faltaron a Pekerman en nueva lista?

2 Nacional venció 1-3 a Jaguares en Montería

3 Intento de fleteo dejó un herido en el occidente de Medellín

4 Jefe de cobro coactivo del Tránsito debe \$9 millones en multas

5 Policías hallaron cadáver de mujer dentro de un taxi en Laureles



Google Búsqueda personalizada de Google

NOTICIAS MANIZALES CÁLDAS SUCESOS DEPORTES OPINIÓN SOCIAL ESPECIALES ENTRETENIMIENTO

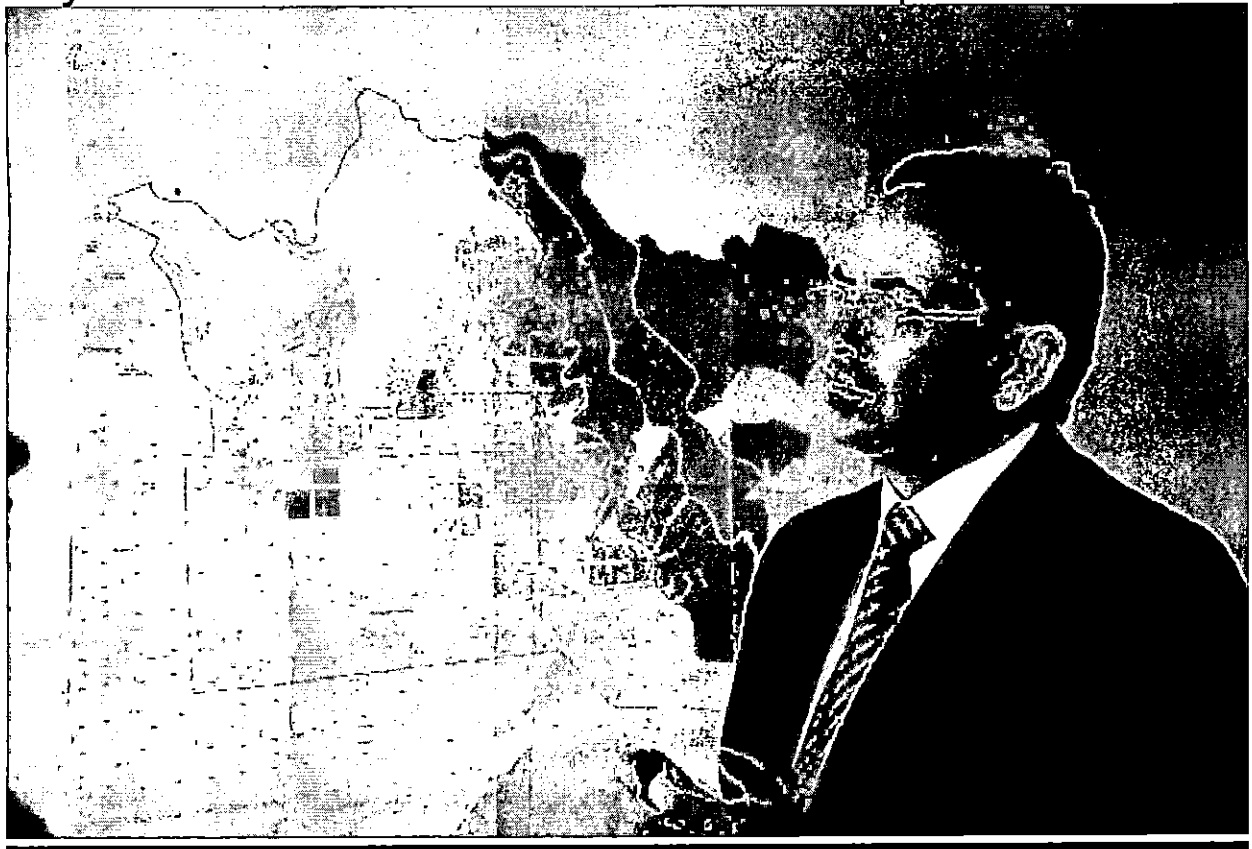


TEMAS DESTACADOS

- POT Manizales
- Guido Echeverri
- Buenaventura
- #LPTVesencial
- Lupa a la contratación
- #FuerzaManizales

ECONOMÍA Sábado, Septiembre 7, 2013

Ley de avalúos acabará con el cartel de peritos



Fotos | Marta Elena Monroy | LA PATRIA. Presidente de Fedelonjas, César Llano Zambrano.

420 3 1 0

Share Twitter Email

lapatria.com

Para el presidente del gremio, César Llano Zambrano, la nueva Ley inmobiliaria pondrá en jaque a la cantidad de evaluadores que no tienen certificación. Control.

"Antes uno se podía registrar como experto en avalúos de naves intergalácticas y la Superintendencia de Industria y Comercio así expedía el certificado, porque la Ley era clara, lo tenía que hacer".

Con esta anécdota el presidente nacional de la Federación de Lonja de Propiedad Raíz (Fedclonjas), César Llano Zambrano, destacó en Manizales los cambios que se comenzarán a tener con la entrada en vigencia de la nueva Ley Avalúos a partir de enero del 2014 y que subsanará la serie de vacíos que hoy se tienen en el país.

La ventaja, en su concepto, es que por primera vez se va a establecer un marco regulatorio para quienes ejercen la actividad en el campo de los avalúos, considerando que aunque hoy están certificados por lo menos unas 5 mil 500 personas en Colombia, con el cambio en la Ley terminará dejando solo a unos mil, que realmente acreditan experiencia y formación. Es decir, casi el 80% del total podría salir.

"Lo mejor es que se entrará a subsanar los vacíos que la misma Corte Constitucional y las normas habían dejado sobre quiénes y qué condiciones deben cumplir los que realizan esta actividad", destacó.

A la par, se reducirían los problemas de los peritajes en obras de infraestructura, y que en muchos casos conducían a costos exagerados en la valoración de la propiedad o en la compra de terrenos.

El control se debe, explicó, a que de ahora en adelante, tendrá que ser hecho por personas idóneas, pues lo primero que hará la nueva Ley es eliminar el registro de evaluadores que tenía la Superintendencia de Industria y Comercio, y que la Corte había dejado sin herramientas para exigir idoneidad, experiencia y formación a quienes ejercían la actividad.

Aunque es la Ley, el gran problema es que con la actual norma se plantearon una serie de condiciones, que para Llano Zambrano son ridículas y generaron una serie de distorsiones, con abusos en la promulgación de avalúos de quienes no tenían ni la metodología, ni la experiencia.

Eso llevó al punto de tener casos de reportar un bien afectado por una vía pública o cualquier otra obra de infraestructura, con un valor superior hasta en 1.600 veces al estimado real.

Un negocio

Para el dirigente gremial, el mayor problema es que esto condujo a que el avalúo no fuera un estudio técnico y real, sino que se convirtió en un negocio rentable y unos sobrecostos exagerados, como el caso que se presentó en el Valle del Cauca, donde el valor de un terreno tasado en \$400 millones por la Lonja del Valle fue desvirtuado por un perito, que lo estimó en \$16 mil millones.

Eso condujo a que en ese caso el Instituto de Vías del Valle optara más bien por desviar la calle.

"Es un ejemplo de lo que venía sucediendo, con casos garrafales en el país, además de que se promovieran los carteles de peritos o personas que sin ninguna formación se inscribieron en el registro público de la Superintendencia", explicó.

Ahora, con la nueva Ley, quien pretenda ejercer la actividad deberá acreditar un conocimiento específico en materia avaluadora, sobre el tipo de bienes, experiencia y sobre todo idoneidad y ética reconocida, explicó.

Según el experto, esto también permitirá mejorar el conocimiento en arrendamientos, pues esta es la parte débil hoy en día, debido a que este caso también se presentan problemas al entregar el inmueble a algunas inmobiliarias para administrar un bien.

"Esperamos que una vez entre en vigencia la Ley y se pase la etapa de transición, quien vaya a ser evaluador tendrá que demostrar formación certificada y experiencia, o de lo contrario no podrá ejercer la actividad en el país", aseveró.

Burbuja especulativa

Con respecto a lo que hoy se ha calificado como una burbuja inmobiliaria, Llano Zambrano descartó que esta se presente en Colombia, pues en su concepto, es evidente que continúa siendo mayor la demanda que la oferta de viviendas que hay.

También negó este hecho, al indicar que aunque se han incrementado los precios de los bienes y hay microfenómenos en el país de encarecimiento de unos terrenos, no se trata de un fenómeno nacional.

La frase

"Hoy hay ene (N) peritos que con solo ir a presentar un curso de ocho horas reciben el certificado de evaluador".

Ley de avalúos

Ley 1673 del 19 de julio del 2013, por medio de la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Etiquetas: avalúos |



COMENTAR

Para comentar debes iniciar sesión o registrarte aquí

Inicio >> Actualidad >> Económica

EL NUEVO DÍA

EL PERIÓDICO DE LOS TOLIMENSES

Económica

Facebook

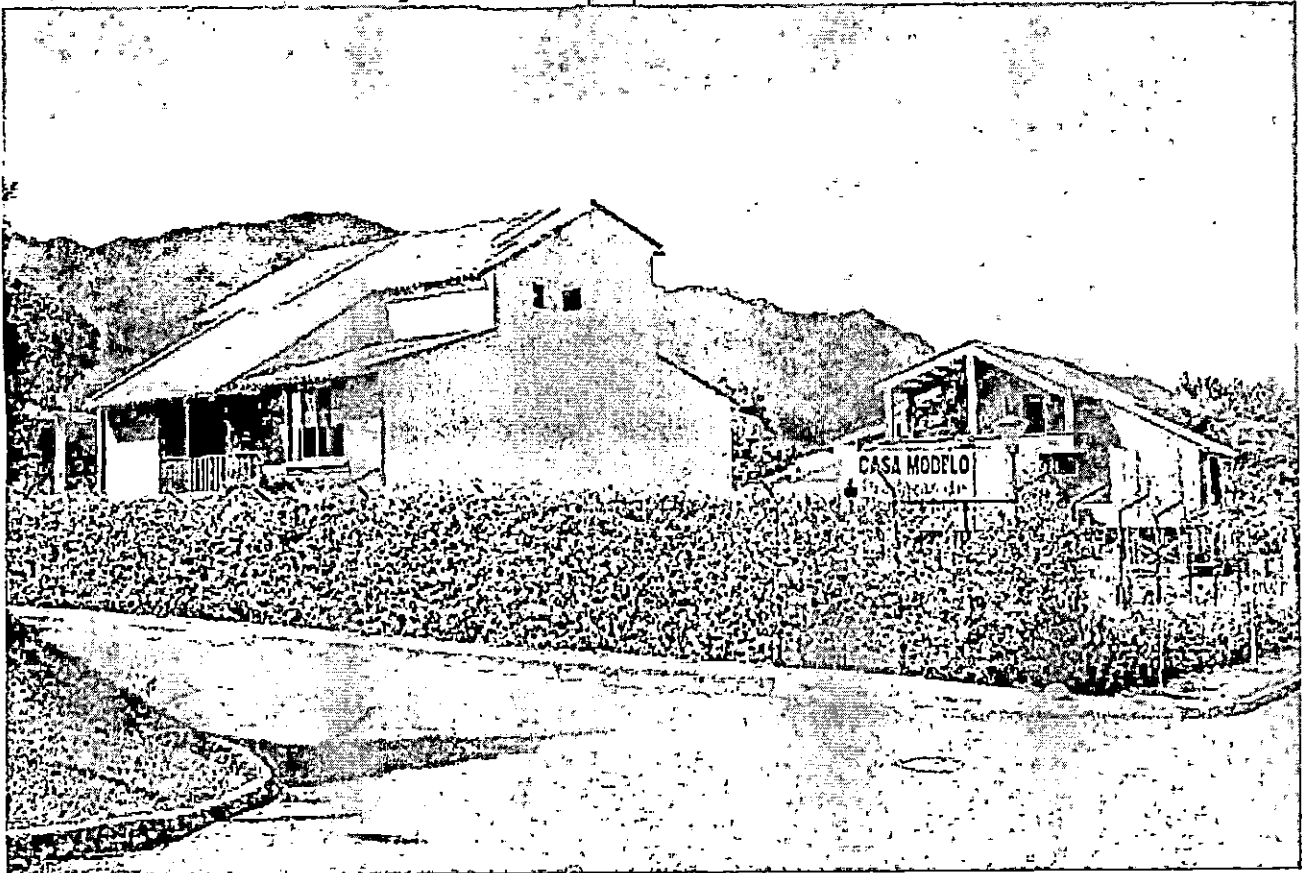
Tweet

Google +

Like 0

Email

ShareThis



Veintidós lonjas legalizadas existen en el país, de acuerdo con Flavio Lugo Buendía, quien agregó que hay 135 lonjas no legalizadas y más de 10 mil "falsos" evaluadores.

(Foto: JORGE CUÉLLAR – EL NUEVO DÍA)



Octubre 17, 2013 - 00:00

Con Ley de Avaluadores se pretende parar la corrupción

La nueva norma que está en proceso de reglamentación prevé, aparte de evitar los malos avalúos, legalizar la actividad que hoy está en manos de miles de personas sin capacitación.

Los malos avalúos no solo afectan el patrimonio y el dinero de los ciudadanos, sino también los recursos públicos que son invertidos en obras de infraestructura para el país, generando detrimentos al Estado.

Así lo explico, Flavio Lugo Buendía, presidente de la Junta Directiva de la Lonja Propiedad Raíz del Tolima, Fedelonjas, quien informó que en enero de 2013 la nueva Ley de Avaluadores entrará en vigencia.

Con la Ley 1673, se pretende, según dijo "parar la corrupción" que hoy afecta el sector inmobiliario y formalizar a centenares de personas que ejercen la profesión sin contar con los conocimientos necesarios.

Aparte de capacitar a los 'seudoavaluadores', como los denomina Lugo Buendía, la nueva norma prevé entre otras cosas, unificar a los avaluadores certificados en una sola organización.

Asimismo, pretende endurecer las penas de cárcel para quienes cometen fraudes, en penas que pueden ir de los tres a los siete años.

En entrevista con EL NUEVO DÍA, el dirigente señaló que el mal ejercicio de la profesión, puede incluso generar a una mayor escala, escenarios nefastos para la economía nacional como son las burbujas inmobiliarias.

EL NUEVO DÍA: ¿Ad portas de entrar en vigencia la nueva Ley de Avaluadores cómo está el panorama de esta profesión en la actualidad?

FLAVIO LUGO BUENDÍA: A nosotros siempre nos ha preocupado la actividad del avaluador, que es una de las labores que realizan los inmobiliarios dentro de las cinco entidades reconocidas. Y una de las problemáticas que teníamos es que con la entrada en vigencia de la Constitución de 1991, se crearon muchas 'seudolonjas'.

END: ¿Cómo influyó la creación de esasseudolonjas en la profesión?

FLB: Infortunadamente, la Constitución permitió la creación de estas lonjas de garaje y entonces cualquiera creaba una lonja y un registro de avaluadores y los certificaba para que hicieran avalúos sin ninguna capacitación, simplemente llevaban 100 o 200 mil pesos, dependiendo de lo que les llevara, le entregaban la credencial.

END: ¿Cómo se llegó a la implementación de la nueva Ley?

FLB: Hace casi ya tres años en compañía de la Lonja Propiedad Raíz de Antioquia, de Medellín, se presentó un proyecto de ley que fue polémico y duro para que no lo aprobaran, pero que finalmente gracias a un trabajo arduo, constante y permanente de Fedelonjas lo logramos sacar adelante.

END: ¿Cuándo entrará en vigencia la nueva Ley del Avaluador en Colombia?

FLB: A partir del 19 de julio de 2013 tenemos la nueva Ley del Avaluador, que es la Ley 1673. (...) Estamos en la reglamentación de la norma, pero la Ley entra en vigencia en enero, seis meses después de promulgada y aspiramos que al finalizar este diciembre ya la tengamos reglamentada.

La Ley

END: ¿En términos generales qué trae la nueva Ley?

FLB: La Ley entre otras cosas, aglutina a los avaluadores en un solo registro a nivel nacional que no tienen registro profesional y con lo que establece, para poder pertenecer a él (registro) y se puedan hacer avalúos en Colombia, se debe hacer toda una capacitación y debe de haber hecho una clasificación sobre sus especialidades.

Por ejemplo, si yo hago avalúos para casas pues no puedo hacer avalúos para barcos; si yo estoy autorizado para realizar avalúos para fincas pues no puedo hacerlos en la ciudad...

END: ¿Con la nueva norma, cómo se clasificarán los avaluadores?

FLB: La Ley prevé clasificar mucho a los avaluadores. En este momento en Colombia deben de haber unos cinco mil avaluadores medio legalizados. Pero legales legales yo creo que hay mil.

END: ¿Cuántos existen en el Tolima?

FLB: Según el registro nacional de avaluadores de nosotros que aglutina los de Fedelonjas y los de la Sociedad colombiana de Avaluadores, tenemos solo 22 avaluadores en el Tolima.

END: ¿Cómo prevé la Ley capacitar a los "falsos avaluadores" o que no están registrados y legalizados?

FLB: La Ley creó el Registro Abierto de Avaluadores que se conoce con la sigla RAA y que se va a conocer nacional e internacionalmente a partir de enero de 2013. En esa organización, van estar inscritos todos los avaluadores que profesionalmente podrán ejercer su actividad en Colombia y por supuesto van a tener su carné.

END: ¿Cómo y dónde se capacitarán?

FLB: Nosotros tenemos desde hace 30 años una organización que se llama el Registro nacional de Avaluadores, que viene capacitando, calificando y certificando a los avaluadores en Colombia.

Hacemos capacitaciones locales, nacionales e internacionales, y estamos inscritos en la International Valuation Standards, que es la organización que nos envía las normas internacionales para nosotros aplicarlas acá.

Cuando van a inscribirse les hacemos una evaluación de más o menos 100 preguntas y el que las pase y se haya capacitado como mínimo en los últimos cuatro años, nosotros lo aceptamos.

Fraudes y penas más fuertes

END: ¿Cuáles son los principales fraudes que se registran con los avalúos?

FLB: Prestarse para sobre avaluar las cosas. El Gobierno nacional anunció que el año entrante se destinarán varios billones de pesos para la construcción de infraestructura, y allí se usan mucho los evaluadores para comprar las tierras por donde van a pasar esas obras, eso se llama gestión predial.

Allí hay un problema gravísimo porque por desgracia, algunos evaluadores están haciendo los avalúos muy por encima de lo real entonces cuando el Estado viene a comprar una finca o terreno, termina costando 20 o 30 veces más de lo que vale realmente.

END: ¿La nueva Ley trae alguna medida penal contra esas prácticas?

FLB: La Ley 1673 penaliza la actividad cuando se hace ilegalmente. Ahorita cualquier persona que quiera denunciar un perito que esté actuando por fuera de la Ley, será denunciado y castigado con penas entre los tres y los siete años de cárcel.

END: ¿Qué pasará con todas las lonjas de 'garaje' que fueron creadas después de que entre en vigencia la nueva ley?

FLB: Ha previsto la Norma que hay dos años de transición para que todos los evaluadores colombianos, toda la gente que se dedica a la actividad, todas las 'seudolonjas' que existen a lo largo y ancho del país, puedan inscribirse y legalizar esa informalidad (...).

END: Me decía que entre los objetivos principales que persigue la Ley está el parar la corrupción que se ha presentado en los avalúos, ¿cómo se alcanzará esa meta?

FLB: La Ley busca fundamentalmente parar y controlar la corrupción que se registra a nivel nacional.

(...) Ustedes saben que en la medida que nosotros hagamos avalúos bien hechos para los bancos, para los particulares, las sucesiones, para las ventas, para la adquisición de

predios por parte del Estado, para la gestión predial, para la construcción de infraestructura, pues el Estado va a ganar miles y miles de millones de pesos, que se están dilapidando hoy por los malos avalúos...

END: ¿Qué consejos se les puede dar a las personas para que sepan dónde encontrar un evaluador de confianza?

FLB: Nosotros le recomendamos a las personas que necesiten un avalúo que vayan a las lonjas calificadas, que existen en la región y a nivel nacional.

END: ¿Es cierto que la Ley ha sido impulsada desde Ibagué?

FLB: Es bueno mencionar que nosotros aquí en Ibagué impulsamos muchísimo la Ley, muy en silencio, casi sin tanto escándalo, logramos con la Lonja de Antioquia, de Medellín, de Cali, de Bogotá y la de Bucaramanga, sacar adelante el proyecto y los estamos reglamentando.

END: ¿La crisis inmobiliaria de los años noventa tuvo relación con los malos avalúos?

FLB: Sí, a finales de la década de los años noventa la crisis económica de las grandes cooperativas en Colombia obedeció, entre otras cosas, a los malos avalúos.

Las cooperativas comenzaron a prestar sobre hipotecas hechas con avalúos totalmente artificiales, sobre avaluados, terriblemente mentirosos, desde esa época hemos venido trabajando para profesionalizar la actividad del evaluador que es a lo que le estamos apuntando finalmente.

Impacto económico

De acuerdo con César Quintero Varón, director Ejecutivo de Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, muchos evaluadores inescrupulosos se aprovechan de los ahorradores del Fondo Nacional del Ahorro para evaluar las viviendas que van a adquirir, lo que les acarrea problemas en el futuro con los pagos de su inmueble.

"Por ejemplo, el Fondo, que tiene un interés social, le informa a un beneficiario que tiene una capacidad de 50 millones de pesos para la compra de vivienda, y como lo que se presta es el 70 por ciento del valor total de la casa, digamos que si el inmueble en realidad cuesta 70 millones, el evaluador le propone al beneficiario, a través de un arreglo, que se avalúe sobre 75 millones.

Ahí, primero hay un caso de corrupción porque el evaluador está pidiendo dinero para que cambie su concepto técnico; segundo, el ciudadano se presta para la corrupción; tercero, la entidad financiera (banco), se está quedando con unas garantías irreales (...) Lo que genera una brecha de cartera gigante", advirtió Quintero Varón.

Publicada por: CRISTIAN CAMILO ARROYO MORA - REDACCIÓN EL NUEVO DÍA

Etiquetas: [Corrupción](#) [Ley de Avaluadores](#)

Lea también

- "No he recibido dinero de terceros" Henry Villarraga (2013/10/29)
- Nuevo escándalo de corrupción para magistrado Villarraga (2013/10/29)
- Partidos políticos y Congreso, los más corruptos, según encuesta (2013/7/10)
- 'Timochenko' critica corrupción en la política colombiana (2013/7/9)
- Papa reconoce corrupción y existencia de "lobby gay" en la Curia Romana (2013/6/11)
- Bogotanos marcharon contra la corrupción (2013/4/22)
- Acusación popular pide retirada del pasaporte al yerno del rey de España (2013/4/10)

Search

Palabra clave:

Inicio
Tolima
Mundo
Actualidad
Deportes
Sociales
Opinión
Especiales
Clasificados