

Bogotá, D. C. 20 de octubre de 2017

SEÑORES

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUBA

contratacion.suba@gobiernobogota.gov.co

C. C.: contactenos@sic.gov.co

quejas@procuraduria.gov.co

institucional@personeriabogota.gov.co

controlciudadano@contraloriabogota.gov.co

correspondencia@veedurriadistrital.gov.co

CIUDAD

REF. OBSERVACIONES A SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA NO FDLS-MC-005-2017 AVALÚOS.
REQUISITOS POR FUERA DE LA LEY.

<https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-13-7192259>

ESTIMADOS SEÑORES:

Vemos con preocupación como en el proceso de contratación FDLS-MC-005-2017 para “REALIZAR EL AVALÚO DE LOS BIENES MUEBLES Y TECNOLÓGICOS CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE AL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUBA” Se exigen requerimientos que no están en la ley confundiendo y manipulando al mercado y creando un monopolio o cartel en los avalúos.

En el punto 2.3.1 requisitos para persona natural y en el punto 2.1.4 requisitos para persona jurídica, solicitan en el numeral 13 y punto n “Copia del registro Abierto de Avaluadores (RAA) e inscripción en la lonja de propiedad raíz de Bogotá según exigencias de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores”

Según concepto de la Superintendencia de Industria y Comercio SIC, el plazo para inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores RAA es hasta mayo 11 de 2018 y para demostrar la calidad de evaluador hasta esa fecha se puede hacer con el Registro Nacional de Avaluadores de la SIC. Por lo tanto y hasta esa fecha las licitaciones o convocatorias de entidades del estado deben solo exigir: Registro Nacional de Avaluadores de la SIC o Registro Abierto de Avaluadores RAA.

CONCEPTO SIC FECHA 2017-01-16 - RADICADO 16-441835- -1-0 (Subrayado es nuestro): Ahora bien, sea importante poner de presente que según se desprende del anterior marco, es obligación de toda persona que ejerza la actividad valuatoria en Colombia, inscribirse en el RAA bajo la tutela de una

ERA a través de cualquiera de los regímenes establecidos en la normatividad; no obstante, el párrafo 2 del artículo 23 de la citada Ley 1673 de 2013 estimó un término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, para cumplir con la obligación de inscribirse al RAA, el cual que vence el 11 de mayo de 2018. De lo anterior, se entiende que durante este término de 24 meses los evaluadores podrán continuar ejerciendo sus labores de valuación, mientras se inscriben en el RAA.

Según la ley y el fallo de la corte constitucional los avalúos para el estado los hace el IGAC o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz, esto sin hacer alusión a ninguna lonja o gremio específico o particular, por lo tanto esta convocatoria al decir que el avalúo lo pueden hacer solo los inscritos en la lonja de propiedad raíz de Bogotá, discrimina a los evaluadores de otras lonjas o gremios. La corte en su fallo dice que las expresiones "lonjas de propiedad raíz" están referidas a todas las asociaciones y colegios que agrupen a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

DECRETO 2150 DE 1995. Artículo 27º. (Subrayado es nuestro): - Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz...

DECRETO 1420 DE 1998. Artículo 3º.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz...

SENTENCIA C-492/96 - 26 DE SEPTIEMBRE 1996. RELACIONADO CON LAS LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ. DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LOS ARTÍCULOS 79 (PARCIAL) DE LA LEY 223 DE 1995 Y 27 (PARCIAL) DEL DECRETO 2150 DE 1995.

RESUELVE:

Primero.- Declárense EXEQUIBLES los siguientes apartes del artículo 79 de la Ley 223 de 1995:

-Del inciso tercero, las palabras "o por las lonjas de propiedad raíz o sus afiliados".

-Del inciso cuarto, las frases "por la lonja de propiedad raíz" y "donde no operen las lonjas".

Segundo.- Declárense EXEQUIBLES los siguientes apartes del artículo 27 del Decreto 2150 de 1995:

"...que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

PARÁGRAFO.- Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles".

Tercero.- La exequibilidad de los transcritos apartes normativos se declara sólo en el entendido de que, para los efectos que en tales disposiciones se contemplan, las expresiones "lonjas de propiedad raíz" están referidas a todas las asociaciones y colegios que agrupen a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Por otro lado la única Entidad Reconocida de Autorregulación ERA que ha sido reconocida y autorizada hasta ahora por la SIC es ANA y según la ley no puede hacer avalúos y mucho menos

hacer exigencias sobre quien puede o no hacer los avalúos ya que las ERA no certifican la idoneidad en el mercado de un evaluador o de una entidad y no pueden discriminar a nadie. Lo único según la ley que demuestra la calidad o idoneidad en el mercado de un evaluador es que esté inscrito en el RAA.

Decreto reglamentario 556 de 2014 (ley del Avaluador). Artículo 28. (Subrayado es nuestro): 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:

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

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

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.

Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre a las Entidades Reconocidas de Autorregulación ERA.

Cordialmente,

ANDRÉS HENAO BAPTISTE

C.C. 79687241 de Bogotá

Miembro Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.

Inscrito Registro Nacional de Avaluadores de la SIC No. 4-115953

CARRERA 26-A No. 62-11 - OFICINA 103/402 BOGOTÁ, D. C.

TELÉFONOS: 346 1242 - 212 2259 – 319 2192684

E-mail : lonjadepropiedad@gmail.com

lonja@lonjadepropiedadraiz.com