



COMENTARIOS Y SUGERENCIAS CON RELACIÓN AL PROYECTO DE RESOLUCIÓN PARA ESTABLECER CUOTA DE MANTENIMIENTO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

En relación con el proyecto de resolución para establecer tarifa queremos plantear las siguientes inquietudes y observaciones que contribuyan a garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales sobre los costos que los evaluadores debemos asumir, así como la forma en la que la Superintendencia garantiza la defensa del consumidor, la libre competencia, la promoción y protección de competencia, de conformidad con las funciones asignadas en el decreto 4886 de 2011.

1. Con base en el párrafo 1 del artículo 24 de la ley 1673 de 2013 ¿cómo garantiza la Superintendencia que *“se mantengan iguales condiciones de registro y supervisión entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación”* al no haber fijado desde el principio, mediante acto administrativo, la cuota anual de mantenimiento ni de acceso al RAA, así como haber permitido que la tarifa inicial del RAA no cumpliera con lo establecido en el último párrafo de los numerales 1.2, por cuanto al revisar el informe financiero de octubre de ANA en el cual presenta los costos del RAA no separa adecuadamente los costos de implementación y operación del RAA y la ERA y de conformidad con lo indicado en el numeral 3.2 de la resolución 64191 de 2015, la cual señala claramente en los numerales 3.2.1. los costos totales de implementación y en el numeral 3.2.2. los costos totales de operación y mantenimiento, lo que permitió que los primeros evaluadores inscritos hayan sufragado valores que no se ajustaron a los valores reales que debieron establecerse para fijar la cuota de implementación del RAA?
2. De conformidad con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 2.2.2.17.4.6 del decreto 1074 de 2015, ¿Cómo garantiza la SIC que la cuota a asignar incorpora todos los estudios, costos de implementación y operación, costos de desarrollo de esquemas de contingencia, costos de expansión y costos de mantenimiento de repositorio de seguridad, de modo tal que todos estos valores fueran cancelados por todos los evaluadores que se inscriban en el RAA, independientemente de la ERA en la que se encuentren inscritos o la época en la que se inscriban?. Cuando por ejemplo en el informe financiero de ANA en octubre de 2016 se le imputan costos al RAA que no tienen justificación como hablar de \$43 millones de honorarios para implementar una plataforma a un costo de \$48 millones de Call center para atender a una sola ERA que funciona en el mismo lugar de la ERA o soporte técnico de algo que estaba en implementación por parte de una firma especializada como SEED en este tipo de plataforma y por las que se pagó \$67 millones de pesos más \$20 adicionales que le cancela la ERA
3. ¿Cómo se garantiza la sostenibilidad financiera del RAA en el tiempo sin afectar más allá de lo debido a los evaluadores, si esta tarifa no cumple con lo señalado en los numerales



CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

3.2.1.1, 3.2.1.2, 3.2.1.3, 3.2.1.4, 3.2.1.5, y 3.2.1.6 de la resolución 64191 de 2015 desde el momento mismo en que se autorizó la operación del RAA?

4. ¿Cómo garantiza la Superintendencia que la cuota que se establece en esta resolución responde a la realidad del mercado, teniendo en cuenta que el RAA opera desde el 11 de diciembre de 2016, y que después de transcurrir cerca de dos años de operación del RAA y al existir hoy 6 de septiembre más de 2700 evaluadores inscritos en el RAA que han cancelado, sólo por concepto de inscripción inicial en el RAA (valor que ni siquiera se encuentra contemplado en la norma y no se ajusta a los costos que presentó ANA para autorización de operación), un salario mínimo, lo cual representa cerca de \$2.100 millones de pesos que representa más de 4 veces el costo de implementación propuesto inicialmente? Es menester señalar que estos costos debían ser diferidos en cinco años, y que la cuota debió ser fijada desde antes de autorizar el RAA, independientemente de la cantidad de ERAS existentes y con el objeto de que todas las ERAS cuenten con las mismas condiciones, económicas de acceso, por ello la resolución 64191 en el párrafo 2º. del numeral 3.2 indica que “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” hecho que se cumplió en abril de 2017, así como también dicha cuota se debió reajustar para los años 2018, por lo cual la tarifa en abril de 2018 debió ser actualizada y no fijada como se pretende con el presente proyecto de resolución.
5. La SIC debe poner a disposición del público todos los estudios y sustentos económicos bajo los cuales se fijó la cuota por parte de ANA cuando fue autorizada, así como los estados financieros presentados por ANA para la implementación del RAA que debieron ser entregados en los primeros 4 meses del mes de operación es decir en abril de 2017 y en los primeros 5 días de 2018. Esto con el objeto de que se tenga plena claridad acerca de la manera en que se fijó la respectiva cuota, y así garantizar la equidad, transparencia y objetividad que el mercado requiere en el establecimiento de la cuota, por ser un tema que afecta directamente el patrimonio de los evaluadores y los costos del usuario del mercado valuatorio.
6. Así mismo, la SIC debe hacer públicos, los estudios económicos realizados por el Grupo de Trabajo de Estudios Económicos (GEE) de la SIC del año 2016 con los cuales autorizaron la operación del RAA, y permitieron que ANA fijara a su criterio la cuota de inscripción al RAA, así como los derechos de autorregulación, las actualizaciones y los certificados, lo cual se traduce en un pago por parte de los evaluadores de cerca de \$4.100 millones de pesos, a menos de dos años de operación del RAA; cuando la norma establece la amortización de los costos de implementación en cinco (5) años y para que todas las ERAS independientemente de su fecha de entrada en operación contaran con las mismas condiciones económicas de operación en relación con los costos del RAA.

Entidad gremial registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, reconocida como Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante resolución No. 26408 del 19 de abril de 2018 y en proceso de estructuración para autorización ante la Superintendencia de Industria y Comercio conforme a la ley 1673/13

Carrera 7B No. 126 - 49 Of. 108 Bogotá D.C.

e-mail: autorreguladoraanav@gmail.com - www.anav.com.co



CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

7. También hay que tener en cuenta que la cantidad de evaluadores inscritos a septiembre de 2018 (2716 evaluadores inscritos¹) superó con creces las proyecciones realizadas por ANA en el estudio inicial (1525 evaluadores inscritos a 2020). En consecuencia, la proyección de ingresos también superó sustancialmente las proyecciones realizadas en los estudios iniciales, teniendo en cuenta que a 2020 tenían proyectados 1525, así como un recaudo total de cerca de \$4.700 millones. Cifra que a todas luces supera con creces los costos de implementación del RAA y cubre con suficiencia los costos de mantenimiento, afectando gravemente los recursos económicos de los evaluadores y por ende del mercado en general.
8. Igualmente deben estar a disposición del público los estudios económicos realizados por dicho grupo de estudio económico, (GEE) de la información financiera que a abril de 2017 debió entregar ANA, para que la SIC revisara y ajustará la cuota en el mes de abril de ese año, conforme lo exige la norma. Así mismo, se debe poder conocer los estudios realizados por el mismo grupo de trabajo para el año 2018, con base en los estados financieros del RAA del año 2017, que fueron entregados por ANA en febrero de 2018 y que la SIC ajustara dicha cuota en abril del mismo año. Esto con el fin de que el mercado pueda evaluar y verificar que la cuota que los evaluadores deben cubrir por el RAA, responde a cifras ciertas y se ajustan a lo establecido en las normas legales, en especial lo señalado en el numeral 3.2 de la resolución 64191 de 2015.
9. Con el objeto de que ANAV pueda determinar su estructura de costos, así como el de garantizar la equidad, transparencia del mercado y la protección tanto de los evaluadores como de las ERAS y evitar la imposición de posición dominante en el mercado de la ERA actualmente autorizada, es necesario que se haga público la metodología, los cálculos y las cifras mediante las cuales se determinó que los costos de operación del RAA ascienden a los \$340.800 pesos anuales por evaluador. Esto cobra especial importancia al tener en cuenta que este valor no corresponde con la realidad del mercado, toda vez que no se contempla que a la fecha existen más de 2700 evaluadores inscritos en el RAA, así como tampoco se contemplan los evaluadores que inscribirá ANAV una vez sea autorizada para operar.
10. De acuerdo con los estudios económicos realizados por la Superintendencia, se tiene que el costo de operación del RAA es de más de \$980 millones de pesos, lo cual corresponde a más del doble de la cifra determinada por el operador que designó ANA (aproximadamente \$468 millones de pesos). Así mismo tampoco se contempló que se superó con creces la proyección de evaluadores inscritos realizada por ANA, con lo cual el costo

¹ De acuerdo con el informe de gestión presentado por ANA el día 29 de agosto de 2018 con el radicado 15-271928-471-0.



CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

de operación del RAA, que se supone debía amortizarse en cinco (5) años, fue cubierto en el mes de mayo de 2018².

11. Los estudios económicos realizados por el GEE de la SIC deben estar disponibles a evaluación del mercado en especial las fórmulas, cálculos, índices e indicadores financieros y en especial el de productividad laboral del 1% que permitan conocer como fue aplicada y con qué criterios económicos se determinó su aplicación; con los cuales se ajustó la supuesta propuesta.
12. Igualmente, es necesario que se indique con claridad la propuesta inicial que sirvió de base para determinar la cuota propuesta, así como quién la presentó, cuándo la presentó, y si esta se ajusta a lo señalado en el numeral 3.2. de la Resolución 64191 de 2015.
13. De otro lado, es menester dejar claro que la norma precitada estableció que desde el principio se debía fijar una cuota de sostenimiento del RAA, la cual se debía ajustar cada año el cuarto mes, con base en las cifras iniciales de implementación y funcionamiento del RAA, así como su proyección de avaluadores inscritos
14. Del mismo modo, la SIC debe aclarar a qué se refiere cuando en el último párrafo de los considerandos afirma que el valor de expedición de certificados de inscripción al RAA debe estar implícito en el valor de la cuota. Lo anterior, por cuanto no se deja claro si hace referencia a la totalidad de los certificados expedidos a los avaluadores cada año (12 certificados, 1 por mes), o si hace referencia únicamente al primer certificado expedido una vez el avaluador esté inscrito. Esto es importante teniendo en cuenta que, por cuestiones de vigencia, los certificados deben ser expedidos mensualmente o por lo menos cada dos meses. Lo anterior, por cuanto a la fecha y con base en el informe entregado por ANA este concepto le ha representado a ANA un ingreso acumulado de más de \$41 millones de pesos y para el año 2018 proyecta un ingreso de más de \$135 millones de pesos que arrojaría un acumulado de más de \$177 millones, que analizado a la luz de los informes entregados en febrero de 2018 arrojaría el pago de 1 certificado por avaluador para el 2016 y 7.7 certificados por avaluador para el 2017 y 8.1 certificado para el año 2018, lo que en la práctica representa un poco más de un mes de operación y funcionamiento del RAA (1.16 meses), para el año 2017 y 3.8 meses de operación para 2018. Que como se observa representan un ingreso y costo muy importante para la ERA y una afectación presupuestal muy onerosa para los avaluadores, y que para ANAV significan la necesidad de una claridad en estos aspectos tan delicados; para garantizar el debido proceso, derechos y deberes de la entidad, así como de sus avaluado-

² De acuerdo con el informe de gestión presentado por ANA el día 1° de junio de 2018 con el radicado 5-271928-453-0, a la fecha había un total de 1909 avaluadores inscritos.



CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

res a inscribir una vez autorizada, transparencia e igualdad de mercado y que representan una variación importante en la estructura financiera considerando que a la fecha no contamos con autorización y soportamos con una infraestructura operacional costosa que lleva más de 4 meses en operación para garantizar la autorización y cerca de cuatro años (4) asumiendo costos para lograr una sana competencia, transparencia, equidad y equilibrio de mercado que a la fecha nos coloca en inferioridad de competencia al transcurrir cerca de dos años de estar funcionando el RAA.

Solicito muy respetuosamente a la Superintendencia en aras de brindar al mercado, a los avaluadores y público en general las condiciones de equidad, transparencia, sana competencia, y evitar la imposición de la posición dominante del mercado por parte de ANA, actual operador del RAA, se dé trámite a estos comentarios, sugerencias preguntas e inquietudes que con todo respeto hemos elaborado dado que esta circular puede colocarnos de desigualdad de condiciones y en afectación de derechos de nuestra entidad legalmente reconocida.

Atentamente,


~~ANTONIO H. SALCEDO P.~~

Representante Legal

CORPORACIÓN COLOMBIANA. AUTORREGULADORA DE AVALUADORES -ANAV