


 República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
 Tribunal Administrativo de Cundinamarca  
 Secretaría Sección Primera

Constancia de Recepción de demandas para reparto  
 FOLIOS DE LA DEMANDA 122  
 FOLIOS ANEXOS DE LA DEMANDA 264 + 1 CO.  
 NUMERO DE TRASLADOS 4  
 FOLIOS TRASLADOS 386 + 1 CO.  
 FOLIOS ANEXOS A LOS TRASLADOS 3  
 CON SUSPENSIÓN PROVISIONAL  FOLIOS 3  
 FIRMA DE QUIEN RECIBE \_\_\_\_\_  
 FECHA \_\_\_\_\_

**ACCIÓN POPULAR PARA GARANTÍA  
 EFECTIVA DE DERECHOS E  
 INTERESES COLECTIVOS  
 —TRÁMITE PREFERENCIAL—**

20 ABR 2018  
 Honorables Magistrados  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA (Reparto).**  
 E. S. D.

**REFERENCIA:** Acción Popular por amenaza y vulneración de los *derechos e intereses colectivos* contenidos directa e indirectamente en los artículos 1, 2, 4, 6, 78, 83, 84, 88, 93, 95, 209, 333, 334 y 336 de la Constitución Política de Colombia e igualmente contenidos en los literales b), i) y n) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998.

**ENTIDADES ACCIONADAS:** MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO MINCIT, y SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO SIC (LA NACIÓN).

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.687.241; **GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.163.731; **DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.772.819; **ANTONIO SALCEDO PIZARRO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.254.247; **DIEGO DE JESÚS MONROY RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 17.035.154, nosotros los abajo firmantes, actuando en nuestro propio nombre y como miembros activos de Sector Valuatorio, nos dirigimos ante su despacho de manera respetuosa para interponer *Acción Popular* contra el **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO** (en adelante MINCIT) con NIT 830115297-6, y la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** (en adelante SIC) con NIT 800176089-2 (**LA NACIÓN**) en ejercicio del artículo 88 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 472 de 1998, la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, con el fin de proteger los *derechos e intereses colectivos* que están amenazados y/o vulnerados de manera sistemática por la acción o la omisión de los demandados, y con base en las razones de hecho y de derecho indicadas a continuación.

#### I. INDICACIÓN DE LA AUTORIDAD PÚBLICA PRESUNTAMENTE RESPONSABLE DE LA AMENAZA, LA VULNERACIÓN O EL AGRAVIO

- a) Ministerio de Comercio Industria y Turismo (MINCIT) por la omisión en el cumplimiento del deber legal en el Decreto 2153 de 1992 el cual determina la dependencia jerárquica sobre la SIC. Por lo tanto, la responsabilidad del MINCIT es por omisión en la defensa efectiva de los derechos e intereses colectivos y por su posición jerárquica en la que debió vigilar las conductas arbitrarias de los funcionarios de la SIC.

- b) Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) por la acción y la omisión en las conductas arbitrarias encaminadas a permitir un monopolio del *Sector Valuatorio*.
- c) Y demás autoridades o entidades responsables que se establezcan en el curso del proceso.

## II. INDICACIÓN DE LOS DERECHOS O INTERESES COLECTIVOS AMENAZADOS Y/O VULNERADOS

El MINCIT y la SIC son las autoridades que deben garantizar los *derechos e intereses colectivos* en sede administrativa (garantías político-constitucionales o primarias) pero no lo están haciendo; de este modo, los *derechos e intereses colectivos* amenazados y/o vulnerados por estas autoridades son:

1. **MORALIDAD ADMINISTRATIVA:** [Literal b) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998] La moralidad administrativa en relación con las actuaciones públicas de los funcionarios de la SIC.
2. **LIBRE COMPETENCIA ECONÓMICA Y DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:** [Literales i) y n) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998] La protección a la libertad económica dentro del *Sector Valuatorio* garantizada por la Constitución Política. La libre competencia económica como garantía del *Sector Valuatorio*, de los ciudadanos y del interés público. La prohibición *sobre la formación de monopolios* en el *Sector Valuatorio*. Los derechos de los consumidores y usuarios.

Los *derechos e intereses colectivos* aquí señalados de forma puntual son los que se han encontrado como vulnerados y/o amenazados por los hechos descritos; no obstante de lo anterior, el Honorable Tribunal —dentro del desarrollo del proceso— podrá proteger otros *derechos e intereses colectivos* que considere amenazados o vulnerados.

## III. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

De conformidad con el artículo 15 de la Ley 472 de 1998, “la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo conocerá de los procesos que se susciten con ocasión del ejercicio de las Acciones Populares originadas en actos, acciones y omisiones de las entidades públicas y de las personas privadas que desempeñen funciones administrativas, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones vigentes sobre la materia. En los demás casos, conocerá la jurisdicción ordinaria civil.”

Igualmente, el artículo 16 de la Ley 472 de 1998 indica que “de las Acciones Populares conocerán en primera instancia los jueces administrativos y los jueces civiles de circuito. En segunda instancia la competencia corresponderá a la sección primera del Tribunal Contencioso Administrativo o a la Sala Civil del Tribunal de Distrito Judicial al que pertenezca el Juez de primera instancia. Será competente el juez del lugar de ocurrencia de los hechos o el del domicilio del demandado a elección del actor popular. Cuando por los hechos sean varios los jueces competentes, conocerá a prevención el juez ante el cual se hubiere presentado la demanda.”

No obstante de lo anterior, de conformidad con el artículo 152 de la Ley 1437 de 2011, la competencia de los tribunales administrativos en primera instancia será: “Los Tribunales Administrativos conocerán en primera instancia de los siguientes asuntos: (...) 16. De **los**

**relativos a la protección de derechos e intereses colectivos**, reparación de daños causados a un grupo y de cumplimiento, contra las **autoridades del orden nacional** o las personas privadas que dentro de ese mismo ámbito desempeñen funciones administrativas.”

En el presente caso se está demandando a dos autoridades públicas del orden nacional por acción y omisión, por lo cual el Honorable Tribunal Administrativo de Cundinamarca tiene jurisdicción y competencia para conocer de la presente *Acción Popular* y para hacer una defensa efectiva de los derechos e intereses colectivos invocados en la demanda.

#### IV. MEDIDAS CAUTELARES

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 472 de 1998, “en desarrollo del **principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el procesal**, el juez competente que reciba la acción popular tendrá la facultad de **tomar las medidas cautelares necesarias para impedir perjuicios irremediables e irreparables o suspender los hechos generadores de la amenaza** a los derechos e intereses colectivos.”

En consecuencia, Honorables Magistrados, solicitamos respetuosamente —con carácter de urgencia— que de oficio se **ORDENE** la suspensión provisional de la Resolución 20910 de 2016 expedida por la SIC, por la cual se concede a la A.N.A. el reconocimiento como ERA y se **ORDENE** la suspensión provisional de la Resolución 88634 de 2016 por la cual se autoriza para operar como ERA a la A.N.A. con la función de llevar el RAA.; igualmente y para tal efecto, también se **SUSPENDAN** inmediatamente los términos establecidos en el párrafo 2 del artículo 23 de la Ley 1673 con respecto a la obligación de registro inicial en el RAA “*dentro de los 24 meses siguientes contados a partir de la fecha que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera entidad reconocida de autorregulación por la SIC*”, **plazo perentorio que ocurrirá el próximo 11 de mayo de 2018** debido al reconocimiento de manera irregular de la única ERA existente hasta ahora denominada A.N.A. y además se **ORDENE** a la SIC reconocer y autorizar a las ERAS que cumplan o hayan cumplido con los requisitos que hay en la Ley de Avaluador y que la SIC niega por cuestiones de forma y no de fondo de manera sistémica, imponiendo requisitos adicionales a los dispuesto en la Ley y con criterios subjetivos a consideración del funcionario de turno, todo lo anterior en aras de garantizar el *interés general* y los *derechos e intereses colectivos* amenazados y vulnerados por la falta de participación democrática.

De esta manera, con la suspensión provisional de los actos administrativos y de la obligación de inscripción en el RAA, se generaría una situación de garantía constitucional del *interés general* y de los *derechos e intereses colectivos* de los evaluadores. Es importante aclarar que si no se dan las medidas cautelares se **consolida el MONOPOLIO ejercido por A.N.A. y sus entidades fundadoras constituidas por el grupo económico de Fedelonjas**, situación auspiciada y patrocinada por la SIC, al reconocer y autorizar irregularmente a dicha ERA y el funcionamiento del RAA sin cumplir con los niveles de servicio y los requisitos del sistema exigidos en la Ley y sin cumplir con la accesibilidad real y necesaria para los ciudadanos que no evitan los riesgos sociales (Ver anexo(s) 008, 008A y 009), lo cual conlleva a que los evaluadores **ante la inminente terminación del plazo para inscribirse en el RAA el 11 de mayo de 2018**, se vean forzados a su afiliación en la A.N.A. para poder ejercer su derecho al Trabajo y siendo miembros de esta ERA e inscritos en el RAA por ella, según la SIC posteriormente no podrían crear o pertenecer a otra ERA (Ver anexo(s) 002). Es decir, al no contar los evaluadores con otra ERA y ante la inminente terminación del plazo de registro inicial en el RAA, estarían obligados a su afiliación en la única ERA existente en el mercado, la cual consideran que no los representa y que no

cumple a cabalidad con sus funciones asignadas de acuerdo con la Ley y por lo tanto sus derechos constitucionales a la libre asociación y a su participación en el mercado se verían coartados y vulnerados.

En efecto, la presente solicitud respetuosa se fundamenta jurídicamente en la posibilidad constitucional que los artículos 17 y 25 de la Ley 472 de 1998 le da a este Honorable Tribunal para que tome todas las **medidas provisionales** necesarias con el fin de **proteger el interés general** y los *derechos e intereses colectivos* que están amenazados y/o vulnerados actualmente por las conductas antijurídicas de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO SIC y aquellos *derechos constitucionales* que —también— podrían estar afectados en el futuro y que pertenecen a las comunidades vulnerables que acceden por ejemplo a la Vivienda de Interés Social VIS (Ver acápite: Alto impacto y sujetos de especial protección constitucional).

Como se demuestra en todo el cuerpo de la presente demanda de *Acción Popular*, estas medidas cautelares se solicitan con el fin de que el Honorable Tribunal de oficio **DECRETE** la **suspensión provisional** sobre la aplicación de unos **actos concretos** que están amenazando y vulnerando los *derechos e intereses colectivos* (independientemente de su presunción de legalidad), y que está generando perjuicios ciertos e inminentes al interés público y el bien común. Lo anterior para prevenir un daño inminente en los *derechos e intereses colectivos* relativos a la moralidad administrativa, a la libre competencia económica, a la prohibición sobre la formación de monopolios y a los derechos de los consumidores y usuarios.

Igualmente, es importante observar que la naturaleza preventiva de la *Acción Popular* impone el deber al Estado de actuar antes que estén vulnerados los derechos e intereses colectivos:

“Otra característica esencial de las acciones populares es su naturaleza preventiva, lo que significa que no es ni puede ser requisito para su ejercicio, el que exista un daño o perjuicio de los derechos o intereses que se busca amparar, sino que basta que exista la amenaza o riesgo de que se produzca, en razón de los fines públicos que las inspiran. Desde su remoto origen en el derecho romano, fueron concebidas para precaver la lesión de bienes y derechos que comprenden intereses superiores de carácter público y que por lo tanto no pueden esperar hasta la ocurrencia del daño.” (Corte Constitucional. Sentencia C-215 de 1999).

Por lo tanto, con base en las irregularidades cometidas por A.N.A., la SIC y el MINCIT evidenciadas en todo el sustento de la presente *Acción Popular*, Honorable Tribunal, solicitamos respetuosamente que de oficio ordene:

1. La suspensión provisional de la Resolución 20910 de 2016 expedida por la SIC por la cual se reconoce a la ERA A.N.A.
2. La suspensión provisional de los términos establecidos en el parágrafo 2 del artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, de la obligación de estar inscrito en el RAA para poder ejercer la actividad valuatoria, pues es necesario y urgente proteger el interés general, la libre competencia y los derechos e intereses colectivos de los consumidores y usuarios.
3. La suspensión provisional de la Resolución 88634 de 2016 por la cual se autoriza la operación de la A.N.A y la entrada en funcionamiento del RAA hasta tanto:
  - a. No sea reconocida y autorizada como mínimo una segunda ERA y se encuentre en total operación de acuerdo a las normas legales, y hasta tanto el RAA realmente cumpla con los niveles de servicio y requisitos del sistema según lo exigido en la Ley y cumplir con el principio de accesibilidad.
  - b. De acuerdo con el artículo 27 del Decreto Reglamentario 556 de 2014 de la Ley del Avaluador, se ordene el cierre y suspensión de las entidades privadas o públicas que vienen ejerciendo funciones normativas, de supervisión, disciplinarias, de registro de avaluadores y de certificación de la idoneidad en las

diferentes categorías valuatorias y demás actividades de autorregulación, sin el debido reconocimiento y autorización por parte de la SIC ya que estas son funciones exclusivas de una ERA, con base en la defensa del interés general y de los derechos constitucionales de libre asociación y competencia.

4. De ser necesario, obligar de oficio a la parte demandada prestar caución determinada en la ley para garantizar el cumplimiento de cualquiera de las anteriores medidas cautelares.
5. Y de ser necesario, ordenar de oficio con cargo al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos los estudios necesarios para establecer la naturaleza del daño y las medidas urgentes a tomar para mitigarlo.

En todo caso, solicitamos respetuosamente que el Honorable Tribunal dicte de oficio otras medidas cautelares necesarias de conservación o seguridad encaminadas a proteger el *interés general* y los *derechos constitucionales* o para evitar que se produzcan otros daños como consecuencia de los hechos reprochables realizados por la SIC y por la omisión del MINCIT.

## V. IMPORTANCIA JURÍDICA DE LA PRESENTE ACCIÓN POPULAR

En general, el *Sector Valuatorio* está conformado por actores que trabajan en el oficio de dar un dictamen de valuación de un bien. Quienes practican la actividad valuatoria están fuertemente vinculados con el desarrollo económico del país y comprometidos con el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y la protección del bien común de la sociedad tal como lo establece el artículo 1 de la Ley del Avaluador al señalar las “*responsabilidades y competencias de los avaluadores 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 Ley del Avaluador “*propende por el reconocimiento general de la actividad de los Avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.*” Por estas razones, en Colombia es muy importante —para el desarrollo económico de la sociedad— que dicha actividad **no se ejecute con sesgos monopólicos ni con acciones vulneradoras** de los *derechos e intereses colectivos* de los colombianos; en efecto, el buen desarrollo de la actividad valuatoria, conforme al **principio de legalidad**, conllevará siempre a respetar la **participación democrática** de todos los interesados y la **garantía efectiva** de los principios y derechos reconocidos en nuestra Constitución Política. Es por esto que la presente *Acción Popular* reviste —como se mostrará— gran importancia por el **efecto garantista** que tiene en la defensa efectiva de los derechos constitucionales de todos los colombianos en el *Sector Valuatorio* y por el **alto impacto** que tendría dicha protección en los recursos y la economía general del país.

Para presentar la importancia jurídica de la presente Acción Popular se desarrollará lo siguiente: i) Se explicará la relevancia y procedencia de la *Acción Popular* como mecanismo idóneo y se mostrará que el presente caso cumple con los elementos para que el Honorable Tribunal decida por vía constitucional la restitución y la prevención del daño inminente a los *derechos e intereses colectivos* que se alegan; ii) se presentará un breve contexto histórico del *Sector Valuatorio*; iii) se explicará el alto impacto jurídico y social de la Acción Popular; iv) se presentarán unas definiciones de términos técnicos del *Sector Valuatorio*; y finalmente, v) se realizará una aclaración jurídica por incluir al MINCIT como demandado. De esta forma, se quiere demostrar lo urgente de un pronunciamiento judicial sobre la grave problemática económica y la necesidad de intervenir en una protección especial a los colombianos dentro del *Sector Valuatorio*, debido al daño inminente que se está haciendo a avaluadores del país y, en general, a la población vulnerable.

## 1. Relevancia y procedencia de la Acción Popular como mecanismo idóneo.

La presente *Acción Popular* pretende defender los *derechos e intereses colectivos* como mecanismo idóneo para garantía del orden constitucional vigente. Es por esto que la protección solicitada en la presente demanda tiene un alto impacto en la garantía efectiva de varios *derechos e intereses colectivos* amenazados y/o vulnerados por las conductas desplegadas u omisiones de la SIC y del MINCIT en contra de la moralidad administrativa, la libre competencia y otros derechos colectivos conexos.

Dentro de las acciones de carácter público, la llamada *Acción Popular*, consagrada en el artículo 88 de la Constitución Política y desarrollada mediante la ley 472 de 1998, se ha convertido en el principal Instrumento —dada su propia naturaleza— para exigir los *derechos e intereses colectivos* relativos a la moralidad administrativa, a la libre competencia económica, a la prohibición sobre la formación de monopolios y a los derechos de los consumidores y usuarios. Lo anterior toma gran relevancia en este momento histórico en donde la protección a los evaluadores es una prioridad por la inestabilidad económica que podría producir un inminente caos económico por el monopolio del mercado valuatorio en el país generado por la falta de representatividad efectiva de los evaluadores y la ausencia de entidades de Autorregulación que garantice debidamente los derechos colectivos de los avaladores y, en general, de todos los colombianos:

“Entonces, bajo ese nuevo paradigma, la Carta Política brindó una serie de herramientas jurídicas, principalmente las acciones judiciales de rango constitucional, para que cualquier persona pudiera reclamar, ante los Jueces de la República, la efectividad de los derechos individuales o colectivos y dentro de aquéllas encontramos las denominadas acciones populares (artículo 88 C.P.)<sup>38</sup>, cuyo propósito es la protección, y preservación material y cierta de los derechos e intereses colectivos, ante la vulneración o amenaza - por acción o por omisión - de que pueden ser objeto por parte de los particulares - ejerzan éstos o no función pública-, o de las autoridades y entidades públicas.<sup>39</sup>

Con fundamento en el artículo 88 *ibidem*, el legislador profirió la Ley 472 de 1998, en donde instituyó la acción popular como una de aquellas de naturaleza principal y autónoma, cuyo objetivo es la protección de los derechos e intereses colectivos, en la medida que pretenden evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio de que sean objeto los mismos (artículo 2° Ley 472 de 1998).

La acción popular, dada la importancia y relevancia jurídica de los bienes que protege, tiene un trámite preferente, salvo las excepciones consagradas legalmente (artículo 6° ley 472 de 1998); así mismo, tal y como se manifestó y, a diferencia de otras acciones de rango constitucional - v.gr. acción de tutela - , ostenta un carácter autónomo y principal; motivo válido para afirmar que su ejercicio no depende de la existencia de otro mecanismo de defensa, de un trámite administrativo independiente, o de lo que pueda decidirse en otro proceso judicial de carácter ordinario.

Como quiera que la acción es autónoma y principal, no es viable que se formulen reparos para su ejercicio, diferentes a los que corresponden a las reglas procesales propias para su admisibilidad (artículo 18 ley 472 de 1998); por consiguiente, no resulta pertinente, ni legítimo, que se haga pender la admisión de la acción popular de la procedencia o no de otras acciones principales o subsidiarias, por cuanto ella tiene como objetivo específico y puntual el proteger a los derechos o intereses colectivos invocados en la demanda. Entonces, si bien podrían existir acciones administrativas o judiciales para juzgar la conducta - activa u omisiva - de las entidades o autoridades públicas, o particulares que cumplen función administrativa en relación con determinados hechos, lo cierto es que su admisión y procedencia no dependerá, en ningún caso, de la interposición o iniciación de aquellas acciones o procedimientos.

En ese contexto, es posible que la conducta de alguna persona que lesiona o trasgrede un derecho o interés colectivo pueda ser revisada vía otras acciones constitucionales u ordinarias, principales o subsidiarias, pero, en todos los casos, procederá la acción popular para el juzgamiento de los hechos y conductas que lesionan o amenazan el respectivo derecho colectivo.

Ahora bien, dada la entidad de los bienes jurídicos que se salvaguardan con la acción popular, el legislador dotó al juez de una gama de amplias potestades con el propósito de que tuviera verdaderos instrumentos para hacer cesar la vulneración o amenaza en contra de aquéllos, o

para retrotraer las cosas al estado anterior a la vulneración realizada. Sobre el particular, el artículo 34 de la ley 472 de 1998 establece:

"Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de veinte (20) días para proferir sentencia. La sentencia que acoja las pretensiones del demandante de una acción popular podrá contener un orden de hacer o de no hacer, condenar al pago de perjuicios cuando se haya causado daño a un derecho o interés colectivo en favor de la entidad pública no culpable que los tenga a su cargo, y exigir la realización de conductas necesarias para volver las cosas al estado anterior a la vulneración del derecho o del interés colectivo cuando fuere físicamente posible. La orden de hacer o no hacer definirá de manera precisa la conducta a cumplir con el fin de proteger el derecho o el interés colectivo amenazado o vulnerado y de prevenir que se vuelva a incurrir en las acciones u omisiones que dieron mérito para acceder a las pretensiones del demandante. Igualmente fijará el monto del incentivo para el actor popular..." (negritas adicionales de la Sala).

En esa perspectiva, el juez de la acción popular, como juez de rango constitucional, cuenta con una serie de prerrogativas al momento de proferir su decisión, para que, ante la constatación efectiva de una vulneración o amenaza de un derecho o interés colectivo, pueda disponer que se adopten todas las medidas pertinentes y necesarias para la protección de los mismos. Dichas órdenes pueden reflejar obligaciones de hacer, de no hacer, indemnizatorias, de realización de conductas reparatorias o resarcitorias." (CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Tercera. Sentencia del 31 de enero de dos mil once (2011). Rad. No. 25000-23-25-000-2003-02486-01(AP). M.P. Olga Melida Valle de la Hoz). [Resaltado puesto en el texto].

La Acción Popular consagrada en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Política y regulada por la Ley 472 de 1998, tiene como finalidad la protección de *derechos e intereses colectivos*, según lo ha reconocido de manera insistente el Consejo de Estado:

"(...) la protección de los derechos e intereses colectivos, cuando éstos resulten amenazados o vulnerados, exista peligro o agravio o un daño contingente por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares cuando actúen en desarrollo de funciones administrativas, [y así asegurar] que la comunidad [o comunidades] afectada[s] pueda[n] disponer de un mecanismo jurídico rápido y sencillo para la protección de sus derechos" (CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Primera. Sentencia de octubre 5 de 2009. Rad. No. 05001-23-31-000-2003-03357-01(AP). M.P. Martha Sofía Sanz Tobón). [Resaltado puesto en el texto].

En desarrollo de lo anterior, el artículo 3º de la Ley 472 de 1998, inciso segundo, señala que las *Acciones Populares* se ejercen de manera autónoma e independiente para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los *derechos e intereses colectivos*, o para restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible:

"En efecto, el artículo 1 al señalar el objeto de la ley prescribe que "[e]stas acciones están orientadas a garantizar la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos"; a tiempo que el artículo 2 define las acciones populares como "los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos" y agrega que ellas se "ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible"; en tanto que el artículo 9 reitera que las acciones populares "proceden contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, que hayan violado o amenacen violar los derechos e intereses colectivos"; por fin, el artículo 34 al ocuparse de la sentencia prevé la posibilidad de condenar al pago de perjuicios "cuando se haya causado daño a un derecho o interés colectivo" en favor de la entidad pública no culpable que los tenga a su cargo. Estas disposiciones conjuntamente tomadas permiten inferir sin mayor dificultad el carácter autónomo de estas acciones constitucionales. Carácter principal 12- y no residual como equivocadamente asevera el demandado- que tiene por propósito la plena garantía de los derechos objeto de su tutela. Se trata, pues, de la defensa especial de unos derechos o intereses cuya titularidad recae en toda la comunidad y, por lo mismo, su prosperidad no puede desvirtuarse, por haberse interpuesto simultáneamente las acciones ordinarias pertinentes." (CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Tercera. Sentencia del 5 de octubre de dos mil cinco (2.005). Rad. No. 20001-23-31-000-2001-01588-01(AP). M.P. Ramiro Saavedra Becerra). [Resaltado puesto en el texto].

El artículo 9 de la misma Ley 472 dispone que tales acciones proceden contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares que hayan violado o amenacen

violar los derechos colectivos<sup>1</sup>. Así, los supuestos básicos para que proceda la acción popular son<sup>2</sup>:

- a) Que se trate de situaciones o hechos actuales.
- b) Que exista un peligro contingente, una amenaza, vulneración o agravio de uno o varios derechos o intereses colectivos.
- c) Que exista relación de causalidad entre tales situaciones o hechos y el peligro contingente, amenaza, vulneración o agravio.
- d) Que esas situaciones o hechos se hayan originado por acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares demandados, es decir, que sean imputables a unas u otros. Dichos supuestos deben ser demostrados de manera idónea en el proceso respectivo.

Por consiguiente, la Ley 472 de 1998 determina que la *Acción Popular* es procedente para reclamar la protección inmediata de los derechos constitucionales *colectivos*, incluso cuando éstos **resulten amenazados y/o vulnerados** por la acción o la omisión de las autoridades públicas o de particulares. En concordancia con lo expuesto se solicita respetuosamente la protección efectiva los *derechos e intereses colectivos* invocados en la presente demanda y los que el Honorable Tribunal considere deban protegerse.

## 2. Breve contexto histórico del Sector Valuatorio.

La actividad valuatoria es de gran importancia para la economía de una nación, pues—en la práctica— todos los bienes y demás activos en general son susceptibles de ser sometidos a un dictamen valuatorio. De esta manera, se ve la vital importancia del *Sector Valuatorio* en la economía de un país, pues las decisiones que se toman en este sector son trascendentales para la **garantía efectiva** de los derechos de todos los ciudadanos.

La actividad valuatoria no estaba regulada en Colombia bajo una única norma. La normatividad en materia de avalúos está representada por un conjunto de reglamentaciones de diferentes jerarquías. Algunas normas versan sobre los métodos o técnicas para la realización de los avalúos y otras sobre los requisitos para ejercer la actividad valuatoria. En este sentido, en Colombia se puede ver un recorrido histórico-legal en el que vale la pena resaltar —entre otras— las siguientes normas jurídicas que se han producido en la primera etapa de la historia colombiana para el *Sector Valuatorio*.

- Decreto 2150 de 1995. Art. 27. Avalúos Administrativos entidades públicas.
- Sentencia C-492/96 DE 1996. Lonja de Propiedad Rafz.
- Ley 9 de 1989. Normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes
- Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial.
- Resolución 762 de 1998. Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997
- Ley 510 de 1999. Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades.
- Ley 546 de 1999 (Artículo 50) Ley de Vivienda.
- Ley 550 de 1999 (Artículos 60, 61 y 62) Ley de Intervención Económica.
- Decreto 1420 de 1998. Reglamentan parcialmente Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Decreto 422 de 2000. Criterios y contenido avalúos. Registro Nacional de Avaladores.

<sup>1</sup> Ver también CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Primera. Sentencia de julio 24 de 2003. Rad. No. 2500-23-24-000-2002-90101-01(AP-90101). M.P. Manuel Santiago Urueta Ayola.

<sup>2</sup> Al respecto, puede consultarse: CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Primera. Sentencia de marzo 18 de 2010. Rad. No. 25000-23-25-000-2004-01513-01(AP). M.P. Marco Antonio Velilla Moreno; CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Primera. Sentencia de octubre 26 de 2006. Rad. No. 25000-23-24-000-2002-02786-01(AP). M.P. Rafael Ostau De LafontPianeta; CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Primera. Sentencia de julio 24 de 2003. Rad. No. 2500-23-24-000-2002-90101-01(AP-90101). M.P. Manuel Santiago Urueta Ayola.

- Decreto 466 de 2000. Honorarios Avalúos.
- Sentencia C-1265/2000. Registro Nacional de Avaluadores.
- Resolución 620 de 2008 del IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997
- Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Título IX. Sobre Avaluadores.
- Ley 1673 de 2013. Ley del Avaluador.
- Decreto 556 de 2014. Reglamenta la Ley del Avaluador.
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015. Decreto único reglamentario sector comercio, industria y turismo que incluye Ley del Avaluador.
- Resolución 64191 2015 de SIC. Imparte instrucciones Ley del Avaluador.

A partir del año 2013, la Ley 1673 determinó el régimen aplicable al *Sector Valuatorio* y estableció que desde la vigencia de esta se deroga (i) el artículo 50 de la Ley 546 de 1999, (ii) la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio SIC de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999 y (iii) todas las demás normas que sean contrarias a la misma Ley. En consecuencia, para desarrollar un Sistema Legal del *Sector Valuatorio*, desde el año 2013 se generaron las siguientes normas hoy vigentes:

- Ley 1673 2013. Ley del Avaluador.
- Decreto 222 del 12 de febrero de 2014. Se corrigen yerros de la Ley 1673.
- Decreto Reglamentario 556 de 2014 de la ley 1673.
- Decreto 2046 del 16 de octubre de 2014. Modifica parágrafo 2 del artículo 7 del Decreto 556 de 2014.
- Decreto 458 del 17 de marzo de 2015. Modifica el parágrafo 2 del artículo 7 del Decreto 556 de 2014.
- Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015. Decreto único reglamentario sector comercio, industria y turismo que incluye Ley del Avaluador.
- Resolución 64191 de 2015 de la SIC. Imparte instrucciones Ley del Avaluador.
- Decreto 458 del 16 de marzo de 2016. Modifica parágrafo 2 del artículo 2,2,2,17,2,4 del Decreto 1074 de 2015.

Así pues, los avalúos son una herramienta fundamental en el proceso de toma de decisiones respecto de los bienes de los cuales disponen particulares, el sector productivo y el sector público. Con base en los avalúos se realizan múltiples y diversas transacciones; por lo tanto el papel de los avaluadores es fundamental. Los usuarios de los servicios valuatorios necesitan personas idóneas que entreguen conceptos acertados y ajustados a los más altos estándares técnicos, metodológicos y normativos; y que además ejerzan la actividad a la luz de los más elevados valores éticos y morales. La mayor parte de los avaluadores del país son personas naturales. De esta manera, se ve la vital importancia del *Sector Valuatorio* en la economía de un país y especialmente en el nuestro, pues las decisiones que se toman en este sector son trascendentales para la **garantía efectiva** de los *derechos colectivos* de todos los colombianos, tal como lo establece el artículo 1 de la Ley 1673 de 2013.

La información sobre el *Sector Valuatorio* siempre ha sido dispersa, confusa y no ha estado reunida en una entidad del Estado y tampoco en una entidad privada. Los avaluadores para ofrecer sus servicios han acreditado su idoneidad a través de la afiliación o inscripción en lonjas o registros privados que agrupan y/o llevan lista de avaluadores; también en diferentes listas de avaluadores de carácter oficial o haciendo parte de entidades oficiales que realizan avalúos para el Estado como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o los Catastros Municipales.

La incorporación en las leyes de los términos “Lonja de Propiedad Raíz” como del término “Registro Nacional de Avaluadores” representó para FEDELONJAS y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas una apropiación de esta organización del mercado por la ventaja que esto significó y que derivó en la creación de otras entidades, sean lonjas o registros de avaluadores, que en ese momento no existían, tratando de sobrevivir en el

mercado y de lograr alcanzar algo de la gran tajada del negocio valuatorio que FEDELONJAS ha tratado de acaparar.

Algunos de los gremios o registros más representativos del *SECTOR VALUATORIO* a nivel nacional son los siguientes:

- FEDELONJAS.
- CORFELONJAS.
- CAMALONJAS.
- ASOLONJAS.
- CORPOLONJAS.
- LONJANAP.
- LONPA.
- LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGOS Y AVALÚOS D. C.
- LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D. C.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ
- CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ.
- LONJA COLOMBIANA DE FINCA RAÍZ Y DE AVALUADORES.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA.
- CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ.
- LONJA DE COLOMBIA (LONPROCOL).
- LONJA INMOBILIARIA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS.
- LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES.
- LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ.
- UNILONJAS.
- LINAP.
- LONJAORIENTE.
- REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES RNAP.
- REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE FEDELONJASRNA.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PROFESIONALES DE BOGOTÁ D. C. Y CUNDINAMARCA.

Hasta este momento las entidades privadas sean lonjas o registros han venido cumpliendo con la labor de autorregulación de la actividad valuatoria, pero siempre a la sombra del monopolio que ha ido creando FEDELONJAS con sus diferentes Lonjas de Propiedad Raíz y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. No existe homogeneidad en cuanto al establecimiento de los requisitos exigidos por cada entidad para acreditar a los avaluadores hasta este momento.

La llegada de Ley 1673 del 19 de julio de 2013 por la cual se *Reglamenta la Actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones*, la convierte en **la única norma que regula el Sector Valuatorio** exigiendo requisitos que deben cumplir los avaluadores para ejercer la actividad valuatoria, además crea unas Entidades de Autorregulación (ERA) que **deben representar a todo el Gremio Valuatorio a nivel nacional** y un único registro de avaluadores RAA. Por lo tanto las entidades que venían ejerciendo labores de autorregulación o de registro de avaluadores ya no lo podrían seguirlo haciendo. Esta nueva norma no versa sobre los métodos o técnicas para hacer avalúos.

Corresponde al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la reglamentación de la Ley 1673, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) de la actividad del avaluador. Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

Dentro de este marco legal se presentaron las siguientes entidades gremiales con la intención de ser reconocidas y autorizadas para ser ERA ante la SIC el 24 de noviembre de 2015<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> Véase: <http://www.sic.gov.co/noticias/se-presentan-7-solicitudes-de-gremios-de-avaluadores-para-convertirse-en-entidades-reconocidas-deautorregulacion-de-avaluadores-era-que-se-encargaran-del-registro-abierto-de-avaluadores-raa>

ITEM	NOMBRE	NIT	¿SOLICITA LLEVAR RAA?
1	Entidad de Autorregulación y Registro Abierto de Avaluadores ERA-RAA Camalonjas Colombia Internacional	900.786.447-6	Sí
2	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.	900.796.614-2	Sí
3	Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores Constructores de Colombia	900.233.725-6	Sí
4	Corporación Colombiana Autorreguladora del Sector Inmobiliario y de Avaluadores ANAV	900.870.927-5	Sí
5	Corporación Lonja Nacional de Ingenieros Avaluadores	900.267.761-8	Sí
6	Consejo ERA de Colombia	900.889.220-4	Sí
7	Consejo Nacional de Entidades Reconocidas de Autorregulación – ERA	900.723.049-8	Sí
8	Corporación Colombiana de Lonjas y Registros Corpolonjas de Colombia	830.505.885-0	No

De estas ocho (8) entidades que se presentaron, seis (6) no continuaron con el proceso y no se volvieron a presentar ante la SIC para ser reconocidas como ERA. Esto debido al manejo dado por la SIC donde privilegio a una sola entidad, que curiosamente se las “sabía todas” y aparentemente cumplía con los requisitos (Ver anexos(s) 3) y por otro lado quedo una entidad presentándose varias veces a la SIC sin lograr su reconocimiento. Las otras dos (2) entidades se encuentran en el siguiente estado:

1. **A.N.A. (Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores)** es una entidad gremial privada creada por la Federación Colombiana de Propiedad Raíz (FEDELONJAS) y la Sociedad Colombiana de Avaluadores (S.C.d.A) gremios del sector inmobiliario y valuatorio colombiano y además por el Registro Nacional de Avaluadores de FEDELONJAS (RNA) **entidad privada de autorregulación que inscribe, acredita y certifica avaluadores**. Cabe anotar que el RNA de FEDELONJAS no es un gremio y no hace avalúos. El registro de A.N.A. ante la Cámara de Comercio de Bogotá data del 3 de junio de 2014. **A.N.A. es la única Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA)** (Resolución No. 20910 del 25 de abril de 2016) y autorizada (Resolución 88634 del 22 de diciembre de 2016) por la Superintendencia de industria y Comercio (SIC) y encargada de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

**Nota:** Para el caso actual, este ente gremial está siendo beneficiado por las acciones irregulares de la SIC generadoras de la sistemática violación de *derechos e intereses colectivos*, situación que se evidencia en la presente *Acción Popular*.

2. **ANAV (Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores)** es una Institución en formación, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, de carácter gremial privada, sin ánimo de lucro y de cobertura nacional; aspirante a convertirse en ERA conforme a la Ley del Avaluador 1673 de 2013. ANAV se ha presentado hasta el momento en cuatro oportunidades ante la SIC para ser ERA y de acuerdo a lo que se le ha requerido hizo las respectivas aclaraciones, complementaciones y correcciones; pero la SIC ha negado sistemáticamente las tres solicitudes de reconocimientos argumentado elementos de forma (no de fondo) y exigiendo requisitos por fuera del marco legal establecidos. ANAV acaba de presentarse por una cuarta ante la SIC en Marzo de 2018.

Este recorrido por las diferentes normas y actores alrededor de la actividad valuatoria generan serias dudas en la aplicación por parte de la SIC de la nueva Ley del Avaluador en detrimento del *Sector Valuatorio*.

### 3. Alto impacto jurídico y social de la *Acción Popular*.

La presente *Acción Popular* tiene un **alto impacto** debido a la amenaza y violación de los *derechos e intereses colectivos* por parte de la SIC y la omisión del MINCIT, que —por efecto indirecto— se convierte en una amenaza para los recursos económicos de los particulares y de la Nación, de los Departamentos o de los Municipios (entes territoriales), en una violación de los *derechos e intereses colectivos* de todos los colombianos (tanto actores del *Sector Valuatorio* como usuarios de esta actividad) y en un **peligro para la estabilidad económica y fiscal en general**. A propósito de esta relación, es conocida la tesis de la interdependencia de los *derechos humanos* desarrollada por la Corte Constitucional<sup>4</sup>, en la cual se afirma que la afectación de un derecho genera la vulneración de otros; de este modo, la Corte Constitucional en sentencia C-520 del 2016 afirmó:

“En cuanto los inconvenientes dogmáticos, la jurisprudencia constitucional ha llegado a un consenso, nutrido por las normas del Derecho Internacional de los Derechos Humanos, acerca de la aplicación en el plano de la protección de los derechos constitucionales, de las propiedades de **indivisibilidad e interdependencia** que les son atribuibles. “Por ende, se ha concluido que **todos los derechos constitucionales son derechos fundamentales**, pues cada uno de ellos encuentra **un vínculo escindible** con el principio de dignidad humana, fundante y justificativo del Estado Social de Derecho. Por lo tanto, la tesis de la conexidad entre los derechos sociales y los derechos fundamentales, como presupuesto para la justiciabilidad de aquellos, perdería sustento al preferirse esta **visión integradora del carácter iusfundamental de los derechos**” (Corte Constitucional, sentencia: C-520/16). [Resaltado puesto en el texto].

El lineamiento jurisprudencial anterior establecido por la Corte Constitucional es apenas natural a un sistema de real protección de los *derechos humanos y Colectivos*; en efecto, está basado en el artículo 5 de la conferencia de Viena sobre los derechos humanos del año 1993, el cual dice que:

“Todos los derechos humanos son universales, indivisibles e **interdependientes y están relacionados entre sí**. La comunidad internacional debe tratar los derechos humanos en forma global y de manera justa y equitativa, en pie de igualdad y **dándoles a todos el mismo peso**. Debe tenerse en cuenta la importancia de las particularidades nacionales y regionales, así como de los diversos patrimonios históricos, culturales y religiosos, pero los Estados tienen el deber, sean cuales fueren sus sistemas políticos, económicos y culturales, de promover y proteger todos los derechos humanos y las libertades fundamentales” (Declaración de Viena, 1993: artículo 5). [Resaltado puesto en el texto].

En este caso en particular, la afectación a los *derechos e intereses colectivos* dentro del *Sector Valuatorio* realizada por parte de la SIC y del MINCIT genera (i) una **afectación indirecta** a la población colombiana por la **interdependencia** con los *derechos constitucionales* de los usuarios de esta actividad (en el sector estatal, privado, financiero, etc.) y (ii) una **inestabilidad** en las relaciones económicas de todos los colombianos en detrimento del artículo 333 del CP.

La presente *Acción Popular* se invoca para la protección de *derechos e intereses colectivos*, lo cual implica a una garantía constitucional que beneficiaría a todos los colombianos que están siendo afectados por las actuaciones arbitrarias de la SIC y la omisión del MINCIT. Como se puede advertir, es transcendental —de esta manera— que el bienestar general se asegure progresivamente a todos los colombianos a través de la protección de la moralidad administrativa, la defensa y promoción de la libre competencia económica y la adecuada garantía efectiva de los derechos de los consumidores y usuarios del *Sector Valuatorio*. Por

<sup>4</sup> La Sala Plena de la Corte Constitucional en sentencias ha explicado a fondo esta concepción de interdependencia de los *derechos fundamentales*: C-377 de 2011, C-288 de 2012, C-313 de 2014 y C-520/16.

lo tanto, la presente *Acción Popular* reviste una vital importancia por la garantía constitucional que se solicita a favor de los *derechos e intereses colectivos* reconocidos, que implicaría una protección a la población que potencialmente estaría afectada por la SIC y el MINCIT. Es por esto que un desajuste en el *Sector Valuatorio* —por **sesgos monopólicos** y la **falta de oportunidades para la participación** de todos los actores— implicaría un movimiento telúrico de afectación grave de *derechos e intereses colectivos* (i) en el acceso a la administración de justicia (auxiliares y peritos), (ii) en el sistema financiero (afectación del derecho a la *vivienda digna*, a sistemas adecuados de financiación, a la inversión de los compradores y a la garantía de las entidades financieras), (iii) en la contratación estatal (en el desarrollo de obras de infraestructura) como en la contratación privada, (iv) en el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, (v) en garantizar la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, (vi) en las indemnizaciones o compensaciones por motivos de utilidad pública o de interés social, (vii) en la transparencia de los procesos relacionados la formación de avalúos catastrales base gravable para los impuestos y decisiones tributarias y, en general, (viii) en toda la economía del país, poniendo en alto riesgo el equilibrio fiscal de la nación al permitir el monopolio del mercado en la regulación del sector del sector valuatorio, facilitando la corrupción.

#### 4. Definiciones de términos técnicos del *Sector Valuatorio*.

Con el objetivo de **precisar los conceptos** de la presente *Acción Popular*, es importante ver que la doctrina comúnmente aceptada sobre la actividad valuatoria y la Ley 1673 de 2013 permiten delimitar los términos técnicos del *Sector Valuatorio*, a saber:

- 4.1. **Lonjas de Propiedad Raíz:** Deben entenderse en sentido genérico, no referente de manera exclusiva a personas jurídicas ya existentes que hayan adoptado ese nombre y, por tanto, cobijan en materia de avalúos a las asociaciones y colegios que agrupen a profesionales dedicados a ese ramo de la economía (Sentencia C-492/96 DE 1996 Corte Constitucional).
- 4.2. **Registro Nacional de Avaluadores:** Estaba conformado por los avaluadores incluidos en la lista que lleva la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO SIC para realizar tal actividad. Según la página web de la SIC: *Dando cumplimiento al régimen de transición previsto en el parágrafo 2 del artículo 7 del Decreto 556 de 2014 modificado por el artículo 1° del Decreto 2046 de 2014, la Lista del Registro Nacional de Avaluadores se mantendrá con el único fin de permitir que quienes ya se encontraban inscritos puedan recibir la constancia que les permita acreditar su calidad de avaluadores y puedan ejercer la actividad. Es importante aclarar, que la Superintendencia de Industria y Comercio cesó la competencia para adelantar actividades de registro, actualización y modificación del listado mediante el artículo 39 de la Ley 1673 de 2013. Este registro es derogado y reemplazado por el RAA Registro Abierto de Avaluadores.*
- 4.3. **Sector Valuatorio:** sector de la economía compuesto por las actividades y servicios valuatorios de todo tipo de bienes, adelantada por avaladores que pueden ser personas naturales o jurídicas (por ejemplo las lonjas que agremian personas naturales que prestan el servicio de avalúo).
- 4.4. **Valuación:** actividad por medio de la cual se determina el valor de un bien cualquiera sea su naturaleza, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios, herramientas y normatividad vigente que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen.

- 4.5. **Avalúo:** dictamen de la valuación realizada por una persona natural o jurídica (gremio o lonja) dedicada a la actividad valuatoria (Ley 1673 de 2013).
- 4.6. **Avaluador:** persona natural que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de algún tipo de bien y que —después del *Régimen de Transición* contemplado en el Parágrafo 1 del Artículo 6 la Ley 1673 de 2013— deberá estar inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA.
- 4.7. **Entidades Reconocidas de Autorregulación ERA:** entes gremiales de autorregulación del *Sector Valuatorio* que tienen a su cargo funciones normativas, de supervisión, de disciplina (en la forma determinada por la sentencia C-385 de 2015) y de registro abierto de avaluadores (en la forma determinada por la Ley 1673 de 2013). Son dos entidades que se mencionarán a lo largo de la presente *Acción Popular*:
- a. **Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV:** La cual está constituida por miembros que son los accionantes de la presente *Solicitud Constitucional*.
  - b. **Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.:** La cual está constituida por miembros que están actuando de manera irregular con la SIC, como se mostrará más adelante.
- 4.8. **Registro Abierto de Avaluadores RAA:** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013. Por lo tanto, es el protocolo único de acceso abierto a cualquier interesado —a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de avaluadores— en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de avaluadores, 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 (Decreto 556 de 2014).
- 4.9. **Función normativa:** Consiste, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 1673 de 2013, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación por parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del avaluador.
- 4.10. **Función de supervisión:** Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad del avaluador y de los reglamentos de autorregulación por parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por la Ley 1673 de 2013 en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- 4.11. **Función disciplinaria:** Consiste en la imposición de sanciones a los miembros de cada una de las Entidades Reconocidas de Autorregulación y a sus avaluadores inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del avaluador y de los reglamentos de autorregulación (Ley 1673 de 2013).
- 4.12. **Función de Registro Abierto de Avaluadores:** Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el Registro Abierto de Avaluadores la información de las personas naturales avaluadoras por parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.
- 4.13. **Régimen de transición:** Es el 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 ERA por la Superintendencia de Industria y Comercio, en la que las personas que 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 por en el artículo 6 de la ley 1673 de 2013, 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.

*Nota:* para el caso actual, el vencimiento de este periodo es el 11 de mayo de 2018. Igualmente vale la pena resaltar que durante el periodo de transición las personas que a la publicación de la Ley 1673 de 2013 estuvieran inscritas en el RNA que llevaba la SIC, podrán ejercer su actividad hasta el día 11 de mayo de 2018.

**4.14. Obligación de Autorregulación y de inscripción en el RAA.** Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

**4.15. Obligación de registro inicial ante el RAA:** 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.

## **5. Aclaración por incluir al MINCIT como demandado.**

La *Acción Popular* está dirigida también contra el Ministerio de Comercio Industria y Turismo MINCIT porque la Superintendencia de Industria y Comercio SIC es un ente adscrito al MINCIT aunque tenga autonomía administrativa y presupuestal; en efecto, el Decreto 2153 de 1992 determina la dependencia jerárquica sobre la SIC. Por lo tanto, la responsabilidad del MINCIT es por omisión en la defensa efectiva de los *derechos e intereses colectivos* y por su posición jerárquica en la que debió vigilar las conductas arbitrarias de los funcionarios de la SIC.

**Nota de vigencia:** Decreto 2153 de 1992 es derogado por el artículo 19 del Decreto 3523 de 2009 y por el Decreto, con excepción de los artículos 1 (Sobre la naturaleza y dependencia de la SIC al MINCIT), 4 (numeral 15 incisos 1 y 16), 11 (numerales 5 y 6), 24 y 44 a 54. El artículo 24 es derogado por el artículo 29 del Decreto 4886 de 2011.

## **VI. HECHOS Y ANTECEDENTES**

A continuación se presentan los hechos y antecedentes más relevantes y por los cuales se evidencia la clara vulneración de los *derechos e intereses colectivos* por parte de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO SIC, los cuales son invocados en la presente *Acción Popular*:

1. El 26 de septiembre de 1996 se generó la Sentencia C-492/96. La demanda de inconstitucionalidad fue contra los artículos 79 (parcial) de la ley 223 de 1995 y 27 (parcial) del decreto 2150 de 1995. Gracias a esta sentencia se evitó el monopolio de las LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ vinculadas a FEDELONJAS y se garantizó el derecho de crear lonjas, asociaciones, gremios y colegios que agrupen a los evaluadores.

2. El 2 de septiembre de 1997 se crea el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. por parte de FEDELONJAS con el objetivo de llevar el registro de los avaluadores afiliados a las LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ vinculadas a FEDELONJAS.
3. El 24 de julio de 1998 se expide el Decreto 1420 que hace referencia al tema de los avalúos administrativos, es el primer intento de formalizar la labor que realizan las Lonjas y sus respectivos miembros, complementando el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995. Esta norma reconoció a las LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ como asociaciones que agrupan a profesionales en finca raíz, peritaje y avalúos de inmuebles. Además las LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ interesadas en que sus afiliados realicen los avalúos a los que se refiere dicho decreto deben elaborar un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores. El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
4. La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, miembro actual de A.N.A., fue sancionada por la SIC debido a sus prácticas monopólicas; en efecto, el 20 de diciembre de 1999, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ vinculada a FEDELONJAS es multada a través de la Resolución de la SIC número 27759 de 1999 (20 de diciembre) por conductas violatorias y restrictivas del mercado. (Ver anexo(s) 003).
5. El 8 de marzo del 2000 se expide el Decreto 422 donde el Ministerio de Desarrollo Económico procuró establecer el marco para que la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) desarrollara de manera detallada el tema de los avalúos y avaluadores dentro del ámbito de las aplicaciones de la Ley 556 de 1999 (Ley de Vivienda) y la Ley 550 de 1999 (Ley de Intervención económica). La SIC al reglamentar trató de establecer unos requisitos mínimos que permitieran garantizar la idoneidad de los avaluadores incluidos en las listas de las entidades autorizadas para llevar el "Registro Nacional de Avaluadores" y evitar la multiplicidad de listas manejadas por entidades diferentes y además evitar el monopolio de la actividad valuatoria; ya que el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas —como entidad privada— no tenía autorización para llevar una lista única de los avaluadores del país porque aún no se había determinado quien tenía esa función.
6. El 20 de septiembre de 2000, se dicta la Sentencia C-1265/00 integración y actualización de la lista de peritos avaluadores por la SIC. En esta sentencia se declaró **EXEQUIBLE** el artículo 50 de la Ley 546 de 1999, salvo las expresiones "en los términos que determine el Gobierno Nacional", que se declaran **INEXEQUIBLES**. La constitucionalidad de esta norma se declara únicamente bajo el entendido de que la Superintendencia de Industria y Comercio, al reglamentar lo concerniente a la integración y actualización de la lista de peritos avaluadores, sólo podrá referirse a la parte operativa y administrativa de la misma; no podrá añadir requisitos o exigencias adicionales a las de la ley para ser inscrito, e inscribirá a todo aquel que, cumpliendo los requisitos legales, así lo solicite. También se condiciona la exequibilidad de este precepto en el sentido de que el trámite para la inscripción de los peritos avaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación. Bajo cualquiera otra interpretación, la norma demandada se declara **INEXEQUIBLE**. Finalmente el objetivo principal no se cumplió y la lista de avaluadores la terminó llevando la SIC y se llamó definitivamente "**Registro Nacional de Avaluadores de la SIC**". Aunque en protección de la Constitución, esta sentencia limitó la regulación que se intentaba tener a través de la SIC sobre las personas que

ejercen la actividad valuatoria y no ayudó a evitar que un peritaje deficiente pudiera afectar tanto el derecho a la vivienda como la inversión de los compradores y la garantía de las entidades financieras; lo que si permitió la sentencia fue que los evaluadores se inscribieran en una lista de evaluadores del Estado sin ningún costo, como una alternativa al Registro Nacional de Evaluadores R.N.A. de Fedelonjas, registro que es costoso, cerrado y elitista.

7. El 19 de julio de 2013 El Congreso de la República emitió la Ley 1673 “LEY DEL AVALUADOR”, la cual se enfoca en tratar de subsanar ese vacío normativo creado por la sentencia C-1265-2000 en lo referente al control que se debe tener con respecto a las personas que ejercen la actividad valuatoria. Esta norma se enfoca de manera general a todos los que ejercen la actividad valuatoria y propende por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación. Adicionalmente 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. 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. Conforme lo establece el artículo 39 de la misma norma, su entrada en vigencia fue seis (6) meses después de su publicación, esto es el 19 de enero de 2014.
8. El 16 de enero de 2002 la SIC en Resolución 00260 da por terminada la investigación Contra la entidad Corporación Registro Nacional de Evaluadores (RNAP) relacionada con el Registro Nacional de Evaluadores R.N.A de Fedelonjas donde se expone que la denominación sola de “Registro Nacional de Evaluadores” tiene una concepción genérica, no susceptible de ser apropiable por una sola persona, como lo determino la delegatura de propiedad industrial de la SIC, la cual negó al quejoso el registro de la expresión “Registro Nacional de Evaluadores” como marca nominativa. No obstante la SIC registro las siglas “R.N.A.” como marca denominativa posteriormente, pero esto también es un genérico ya que la misma SIC llama a su registro R.N.A. por lo tanto no debió registrar tampoco esa denominación al ser genérica. Esto genera confusión y engaño al mercado. (Ver anexo(s) 004).
9. En diferentes medios de comunicación Fedelonjas y sus lonjas publicaron artículos donde expresan la necesidad de una ley para los evaluadores que contrarreste unas supuestas “mafias o carteles de los avalúos” de los cuales no prueban su existencia. Esto lo hicieron para justificar el “Riesgo Social” y crear la Ley del Evaluador y acabar con la competencia y crear un monopolio. A lo largo de este documento mostrares como son ellos mismos los que generan el verdadero “Riesgo Social”. (Ver anexo(s) 005, varios artículos de prensa).
10. El 14 de marzo de 2014, se expide el Decreto reglamentario 556 de 2014 de la Ley 1673 de 2013(Ley del evaluador), en el cual se enunciaron, entre otras, los requisitos para las entidades aspirantes a ser reconocidas como ERA, el Registro Abierto de Evaluadores, la Autorregulación y la Actividad Valuatoria.
11. El artículo 28 del Decreto 556 del 2014, dispone que las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), que soliciten ser reconocidas por la Superintendencia de Industria y Comercio, deberán cumplir con ciertos requisitos, entre ellos el numeral 2 de este artículo, consagra que se debe demostrar que la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), cuente 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 capital.

12. La CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., se constituyó mediante Acta de Asamblea Constitutiva del 24 de abril de 2014 y registrada ante la Cámara de Comercio el 3 de junio de 2014 con matrícula S0046607. Entidad gremial privada creada por la Federación Colombiana de Propiedad Raíz (FEDELONJAS) y la Sociedad Colombiana de Avaluadores (S.C.d.A) gremios del sector inmobiliario y valuatorio colombiano y además por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas entidad privada de autorregulación que inscribe, acredita y certifica evaluadores. Cabe anotar que el RNA de FEDELONJAS no es un gremio y no hace avalúos.
13. Los interesados en constituir a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. diseñaron una carta de intención antes de la socialización de los proyectos de resolución reglamentaria de la SIC que determinaba cual era el modelo de carta de intención para el cumplimiento del requisito establecido en el numeral 2 del artículo 28 del Decreto 556 de 2014 y antes de estar constituidos como ERA. Esta situación se deriva de actuaciones arbitrarias de la SIC en las cuales se les proporcionó a A.N.A. información privilegiada por encima de los demás aspirantes a ser reconocidos como ERA, y que les permitió recoger cartas de intención de los avaluadores desde el 2013 antes de que empezará a regir la Ley del evaluador. (Ver anexo(s) 045 y 046).
14. El 24 de junio de 2015, la Corte Constitucional dicta Sentencia C-385/15 (Demanda a la Ley 1673 de 2013 - Ley del Evaluador). En esta sentencia se ponen límites al ejercicio de la ERA pues determina que una ERA no puede establecer procedimientos disciplinarios por lo cual no tiene la competencia de regular los procedimientos sancionatorios, dado que el legislador es quien tiene la potestad para esta regulación. La Corte en esta sentencia “ha fijado reglas y criterios para identificar cuando un tema cuenta con reserva de ley estatutaria. En el caso del derecho a ejercer profesiones u oficios se ha precisado que una norma debe ser tramitada por ese procedimiento cualificado cuando: i) regula ese derecho de forma sistemática e integral; ii) desarrolla su núcleo esencial; o iii) establece una restricción o prohibición desproporcionada e irrazonable al ejercicio de una profesión u oficio”.
15. La Superintendencia de Industria y Comercio en cumplimiento de sus funciones expidió la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015, en la cual se establecen los requisitos, condiciones y exigencias tanto técnicas como operativas y de sistema para poder tramitar el proceso de reconocimiento establecido en la ley 1673/13 y el decreto 556/14. En los considerandos refirió que el proyecto de dicha resolución fue publicada en la página web de la entidad en las siguientes fechas: 1) del 11 al 29 de Agosto de 2014, 2) del 7 al 23 de octubre de 2014 y 3) del 3 al 9 de febrero de 2015.
16. Más de 500 cartas de Intención de A.N.A. fueron recogidas sin que ni siquiera existiera un proyecto de Resolución de la SIC. Estas cartas fueron mal diligenciadas y son actualmente inválidas porque tienen fechas desde el 2013 hasta junio 3 del 2014. Las cartas de intención presentadas están dirigidas a una entidad que a esa fecha no existía legalmente. La acepción de dichas cartas por parte de la SIC se constituye en un hecho de privilegio y violatorio del derecho de igualdad frente a los demás aspirantes a ser reconocidos como Entidades Reconocidas de Autorregulación ERA. (Ver anexo(s) 006A, 006B, 006C ),

17. El 13 de noviembre de 2015, con radicado SIC 15-271928, la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - A.N.A, identificada con NIT 900.796.614-2, solicitó el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y manifestó su intención de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y de participar en su creación e implementación.
18. **Para acreditar el requisito establecido en el numeral 2 del Decreto 556 del 2014**, junto con el escrito de fecha 13 de noviembre de 2015, la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A, entregó a la Superintendencia de Industria y Comercio, más de 500 **“cartas inválidas”** con fecha de expedición que datan de los años 2013 y 2014, con el formato establecido en la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 expedida por la SIC. (Ver anexo(s) 006A, 006B y 006C),
19. Mediante Acta No. 6, de Reunión Ordinaria del Consejo Directivo Nacional de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – A.N.A, celebrada el 29 de enero de 2016, radicada con el escrito de subsanación de fecha 18 de febrero de 2016, se observa que dicha reunión se efectúa previa convocatoria del Representante Legal de la entidad, **mediante comunicación escrita de fecha 5 de enero de 2016**, cuya finalidad es poner a consideración de los Consejeros la reforma integral del Reglamento interno de A.N.A, dado que el mismo fue objeto de ajustes con el fin de adecuarlo a las observaciones realizadas por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO **en el requerimiento del 20 de enero de 2016**, dentro del proceso de solicitud de reconocimiento como Entidad reconocida de Autorregulación ERA, evidenciándose así que contaban con información privilegiada. (Ver anexo(s) 007),
20. El 16 de septiembre de 2015, se expide la Resolución 64191 de 2015 SIC en la cual se imparten instrucciones relativas a la actividad del evaluador ya la creación y reconocimiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) y de su respectiva autorización de operación.
21. El 17 de noviembre 2015 ANAV solicita por primera vez su reconocimiento como ERA ante la SIC y manifiesta su intención de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y de participar en su creación e implementación.
22. El 27 de noviembre de 2015, la SIC expide comunicado en la WEB informando que se presentaron 7 solicitudes de entidades con intención de ser reconocidas como ERA, las cuales a su vez manifiestan su intención de llevar el RAA, participando en su creación e implementación.
23. Mediante Resolución número 20910 de 2016 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO SIC, se concede a A.N.A. la solicitud de reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) para llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) e implementarlo. No obstante de las irregularidades en el procedimiento administrativo, en el que se aprueban las cartas antes de la existencia de A.N.A., esta entidad gremiales declarada por la SIC como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y aprobada para llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
24. El artículo 29 del Decreto 556 de 2014, dispone las condiciones para que una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), una vez reconocida, pueda entrar en operación toda vez que no basta con el reconocimiento sino que adicionalmente debe tener una autorización para operar. Sin embargo, A.N.A. es autorizada por la SIC sin el lleno de los requisitos legales para su operación (Ver anexo(s) 008A y 009), contenidos (i) en la

Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 de la SIC, en especial lo contemplado en los anexos Nos. 5 y 6 de tal manera que en enero, febrero y marzo y meses subsiguientes de 2016 la SIC continua haciéndole requerimientos de cumplimientos, que debieron ser previamente cumplidos en su autorización (Acuerdo de niveles de servicio y sistema RAA) de dicha Resolución (Ver anexo(s) 009) y (ii) en la definición legal del RAA establecida en el artículo 3 del Decreto 556 de 2014. En efecto para la implementación del RAA debería permitir su consulta a cualquier interesado (consultar nombre, especialidades, dirección, etc). Además, el RAA es un protocolo único para llevar el registro de los evaluadores, por lo cual el RNA de FEDELONJAS (miembro fundador de A.N.A.) que lleva un registro de evaluadores que de acuerdo con la normatividad vigente no es posible su existencia; porque confunde al mercado y a los terceros interesados en consultar el RAA, considerando que este nombre viene siendo utilizado por diferentes entidades desde hace mucho tiempo.

25. Mediante Resolución 20915 de 25 de abril de 2016 se niega la primera solicitud de ANAV para ser ERA y para llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en afectación de los *derechos e intereses colectivos* y en desconocimiento al ejercicio propio de la autorregulación. Dándose en esta situación un tratamiento discriminatorio y excluyente de los requerimientos de ANA frente a ANAV. (Ver anexo(s) 010)
26. El 12 de agosto de 2016 los representantes legales de las personas jurídicas, miembros fundadores de ANAV y un gran grupo de sus Avaluadores solicitaron respetuosamente a la SIC la Revocatoria Directa de la Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 en la que se concede el reconocimiento a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. Esta solicitud fue fundamentada en la vulneración del orden constitucional y legal y del derecho a la Igualdad. (Ver anexo(s) 011)
27. El 12 de diciembre de 2016 la SIC expide la Resolución 85103 por la cual resuelve la solicitud de Revocatoria Directa (RAD 15-271928) sin tener en cuenta que los hechos presentados vulneraban la Constitución, el ordenamiento legal, el interés público y los *derechos e intereses colectivos* entre estos el de la igualdad. (Ver anexo(s) 012)
28. El 14 de diciembre de 2016, ANAV radica ante la SIC su segunda solicitud de reconocimiento como ERA.
29. El 30 de diciembre de 2016 el apoderado de A.N.A. informa a la SIC que ha instaurado denuncia ante la FISCALÍA por la presunta comisión de delitos de fraude procesal y violación de los derechos patrimoniales de autor. Acto que la SIC da como un hecho de irregularidad en la pretensión de ANAV para ser reconocida como ERA por supuestamente violar los derechos de A.N.A. Esta denuncia fue utilizada por la SIC como pretexto para negar el reconocimiento de ANAV. (Ver anexo(s) 013)
30. El 16 de enero de 2017 la SIC expide una respuesta a un Derecho de Petición de ANAV sobre el Régimen de Transición donde aclarara que no es obligatorio estar inscrito en el RAA sino a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en la cual termina el Régimen de Transición; lo anterior, debido a las **pretensiones de A.N.A. para monopolizar el mercado en comunicado del 23 de diciembre de 2016**, obligando a todos los Avaluadores a inscribirse en el RAA a través de la única ERA e induciendo al mercado a exigir este requisito para el ejercicio de la *Actividad Valuatoria*. (Ver anexo(s) 014, 015)
31. El 26 de enero de 2017 la SIC expide respuesta a la solicitud de reconocimiento como ERA por parte de ANAV con radicado 16-452511-2-0 en la cual informa que el reglamento de ANAV corresponde en fondo y forma al de A.N.A. (Ver anexo(s) 016)

32. El 08 de febrero de 2017, ANAV da respuesta al requerimiento con radicación 16-452511-2-0 en la cual anexa modificaciones de forma a su reglamento y sustenta el por qué no es una copia del reglamento de A.N.A. (Ver anexo(s) 017)
33. El 22 de febrero de 2017 la SIC da respuesta al radicado de la PROCURADURÍA en contra de A.N.A. y en el cual **niega que se está conformando un Monopolio** (Radicado 17-30069); sin embargo, la SIC dejó constancia que se **radicaron 44 solicitudes con la misma intención** de que se realizara la Revocatoria Directa de la Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 en la que se concede el reconocimiento a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. (Ver anexo(s) 018)
34. El 08 de marzo de 2017 la SIC expide Resolución 10331 en la cual se niega por segunda vez la solicitud de ANAV para ser reconocida como ERA debido a que insiste en que el reglamento de ésta es una copia del reglamento de A.N.A. (Ver anexo(s) 019)
35. El 08 de mayo de 2017, un miembro del Consejo de ANAV radica ante la Dirección Nacional de Derechos de Autor un *Derecho de Petición* con el fin de saber si la CORPORACIÓN AUTORREGULADORA DE AVALUADORES A.N.A. tiene registrada en esa Dirección los derechos patrimoniales de autor, representados en una obra literaria de carácter jurídico como es su reglamento. (Ver anexo(s) 020)
36. El 17 de mayo de 2017, la Dirección Nacional de Derechos de Autor (DNDA) da respuesta al *Derecho de Petición* anterior sobre el tema de Derechos de Autor e informa que ANA no tiene registrado su reglamento informando adicionalmente que solo son sujeto de registro obras totalmente originarias y no protege ideas y que estatutos y reglamentos no son objeto de registro. Esto evidencia la mala fe de la SIC y de sus funcionarios que no pueden desconocer las normas que rigen los derechos de autor. (Ver anexo(s) 021)
37. El 11 de julio de 2017 ANAV radica ante la DNDA una solicitud de registro de su reglamento interno presentado el 14 de diciembre de 2016, ante la SIC para la segunda solicitud de reconocimiento como ERA, y en la cual adujo A.N.A. que era una copia de su reglamento y la SIC dio por aceptado el argumento de ANA para negar a ANAV la solicitud de reconocimiento. (Ver anexo(s) 022)
38. El 06 de julio de 2017, se radica nuevamente ante la SIC la tercera solicitud de reconocimiento de ANAV como ERA.
39. El 1 de agosto de 2017 la DNDA responde, NEGANDO, la solicitud de registro radicado por ANAV con el No. 2-2017-57362 de la “obra literaria” REGLAMENTO INTERNO argumentado que: “Teniendo en cuenta los criterios de **originalidad y la no Protección de ideas**, no es procedente el registro del documento “*reglamento interno*”, ya que este no satisface los criterios de originalidad, toda vez que sus textos, siguen los parámetros usuales respecto a los requisitos para la realización de un reglamento interno con el fin de regular determinadas situaciones respecto de la sociedad en cuestión, y en consecuencia no se halla aportación original de un autor en dicho reglamento. Recalcando además que, de permitirse exclusividad en un reglamento interno, se estaría obstaculizando el desenvolvimiento normal para la creación de este tipo de documento” [El resaltado puesto en el texto] (Ver anexo(s) 023)
40. El 22 de agosto de 2017, la SIC solicita unos requerimientos a ANAV de la tercera presentación para ser ERA. Entre ellos la necesidad de cambiar las cartas de intención por ser documentos del año 2015 y por tener un nombre modificado por exigencia de la SIC en la primera presentación, argumentando que ANAV no demostró que las personas

que suscribieron las cartas seguían interesadas en continuar con ANAV. (Ver anexo(s) 024)

41. El 05 de septiembre de 2017, ANAV da respuesta a los requerimientos solicitados por la SIC, soportado en el concepto de la Dirección Nacional de Derechos de Autor sobre la materia de derechos de propiedad de reglamentos, en el cual se afirma que los criterios de *“originalidad”* y de *“NO Protección de ideas”*, no es procedente el registro de propiedad intelectual de *“reglamentos internos”*. (Ver anexo(s) 025)
42. El 02 de octubre de 2017, la SIC expide Resolución 62261(Ver anexo(s) 026) en la cual se niega por tercera vez la solicitud de ANAV para ser reconocida como ERA, debido a supuestas inconsistencias de forma. Aquí, a pesar de que ANAV cumple con todos los requisitos exigidos por las normas vigentes, la SIC mantiene su postura de negar la solicitud y exige —ahora— el cambio de todas las cartas debido a la modificación de la razón social de ANAV al exigir la SIC eliminar “y del sector inmobiliario”, desde la primera presentación para ser ERA, no obstante que ella misma acepta que legalmente ANAV no ha sufrido ningún cambio en su constitución legal y sin que en la segunda presentación nos hubiese hecho el mismo requerimiento. (Ver anexo(s) 027)
43. El 09 de abril de 2018, la SIC responde con evasivas y sin resolver de fondo a la solicitud formulada de requisito de procedibilidad en cumplimiento del artículo 144 de la Ley 1473 (CPACA) para interponer la Acción Popular. (Ver anexo(s) 028A, 28B)
44. El 09 de abril de 2018, el MINCIT responde con evasivas y sin resolver de fondo a la solicitud formulada de requisito de procedibilidad en cumplimiento del artículo 144 de la Ley 1473 (CPACA). para interponer la Acción Popular. (Ver anexo(s) 029)
45. La A.N.A no agrupa ni representa a todo el *Sector Valuatorio*. Como se podrá observar A.N.A. tiene 1.033 (48.8%) cartas y las otras ERAS suman 1.084 (51.2%). (Ver anexo(s) No. 030)
46. Negación sistemática del reconocimiento de las entidades aspirantes a ser ERAS mediante la exigencia de requisitos no establecidos en las normas. (Ver anexo(s) 010, 011, 019, 024 y 026 ))
47. El reconocimiento a A.N.A. se dio bajo condiciones irregulares en el cumplimiento de la Ley por el manejo de información privilegiada y por cartas de intención sin el lleno de los requisitos. (Ver anexo(s) No.6)
48. La SIC debe revocar el reconocimiento de A.N.A. puesto que el RAA no cumple con sus funciones, según la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 de la SIC que imparte instrucciones relativas a la actividad del evaluador en el punto 1.1.6. (Ver anexo(s) 008 Y 009).
49. La Corte Constitucional<sup>5</sup> al citar el riesgo social que da origen a la Ley de Avaluador comenta como en el Sector Valuatorio existen unos registros privados de evaluadores con requisitos distintos y heterogéneos. Esto implícitamente quiere decir que esos registros privados deben desaparecer para dar paso al RAA

<sup>5</sup> Véase.Sentencia C-385/15 de EXEQUIBILIDAD de la Ley 1673 de 2013 de la Corte Constitucional.

50. Todo el Sector Valuatorio se debe autorregular en las ERAS según la Corte Constitucional. Las ERAS son entidades privadas QUE DEBEN REPRESENTAR A TODO EL GREMIO VALUATORIO. Esto no se está cumpliendo en este momento; ya que la SIC no ha querido reconocer a otras ERAS a pesar de cumplir con los requisitos de Ley. Corte Constitucional en la Sentencia C-385/15 de EXEQUIBILIDAD de la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador.
51. El MINCIT y la SIC no han verificado, inspeccionado, vigilado y controlado a la A.N.A. para corregir las fallas en el mercado que se están presentando.
52. La SIC viola el derecho a la Libre Competencia Económica entre actores privados, obliga a los avaluadores a registrarse en la A.N.A.
53. Existen registros de avaluadores no autorizados por la Ley que a través lonjas, gremios o listas de avaluadores estarían violando la Ley 1673 de 2013 al ofrecer registro de avaluadores que no estarían permitidos aparte del RAA. (Ver anexo(s) No. 31 )
54. Los miembros de la Sociedad Colombiana de Arquitectos dicen que la Ley del avaluador le da el fin a los registros nacionales de avaluadores "R.N.A." tanto privados como el de la SIC. (Ver anexo(s) No. 32 )
55. La marca R.N.A. viola las normas sobre prácticas comerciales restrictivas de acuerdo con el Art. 14 del Decreto 3466 de 1982 del Estatuto del Consumidor.
56. La publicidad del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas engaña y confunde al mercado por cuanto el único registro autorizado por la Ley 1673 de 2013 es el RAA. (Ver anexo(s) No. 33 )
57. La A.N.A no previene la manipulación y fraude en el mercado, ni permite que este sea libre y abierto, ni protege a los consumidores y usuarios de conformidad con el Art. 27 de la Ley 1673 de 2013 y el Art. 28 de Decreto 556 de 2014. (Ver anexo(s) No. 34 )
58. El presunto cartel del *Sector Valuatorio* está ubicado en un mismo sitio, creando confusión y engaño al mercado, en la Cl. 99 #7A-51 oficinas 303/304, Bogotá Colombia. En esta dirección se encuentran: Fedelonjas, la ERA A.N.A. quien maneja el RAA y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas. (Ver anexo(s) 35 )
59. La SIC y la ERA A.N.A no están regulando el sector valuatorio ya que permite el ejercicio ilegal de la actividad valuatorio según los Artículos 9, 10 y 11 de la Ley 1673 tratan del ejercicio ilegal de Actividad Valuatoria. (Ver anexo(s) No. 34 Y 35)
60. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como si fuera una ERA y un RAA sin la autorización de la SIC. (Ver anexo(s) No. 36 )
61. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas cumple funciones que solo le corresponde a las ERAS violando la Ley del Avaluador según sus Estatutos y Objeto Social. (Ver anexo(s) No. 37 )
62. La ERA A.N.A. esta inscribiendo a profesionales de diferentes ramas como avaluadores en el RAA, en las categorías que trae el decreto 556 de 2014, cuando este decreto es

claro al decir que los únicos profesionales que estarían habilitados por ley anterior son los arquitectos. (Ver anexo(s) No. 38 )

63. Se están violando las leyes del Sector Financiero en los avalúos para otorgar créditos. Los bancos y la entidades que otorgan créditos con base en los avalúos de inmuebles se han pasado por la “faja” todas las normas sobre impedimentos para que esta entidades hagan los avalúos y también sobre las exigencias de idoneidad de los avaluadores y contenido mínimo de los avalúos y la A.N.A y la SIC no hacen nada. (Ver anexo(s) No. 39 )
64. La A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonas fijan directa o indirecta precios en el mercado valuatorio. (Ver anexo(s) No. 40 )
65. La A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonjas hacen colusión en las licitaciones o concursos o la distribución de adjudicaciones de contratos. (Ver anexo(s) No. 41)
66. El R.N.A. de FEDELONJAS tiene su propia lista o directorio de avaluadores y logra en las licitaciones públicas y en los bancos que solo pidan los avalúos a los avaluadores inscritos a esa entidad, esto estaría impidiendo el acceso al mercado valuatorio de los avaluadores que no están en esa entidad y solicitando requisitos que no están el Ley del Avaluados, además de las violaciones a la Ley del Sector Financiero. (Ver anexo(s) No. 39, 40, 41,)
67. Veeduría denunció el cartel de la actualización catastral en Ibagué - FEDELONJAS involucrado 29/01/2018 (Ver anexo(s) No. 42)
68. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como si fuera una ERA y un RAA sin la autorización de la SIC (Ver anexo(s) No. 47)
69. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas cumple funciones que solo le corresponde a las ERAS violando la Ley del Avaluador según sus estatutos y objeto social. (Ver anexo(s) No. 48)

## VII. CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS COLECTIVOS

Como se puede observar en los hechos y antecedentes expuestos, los *derechos e intereses colectivos* indicados en esta demanda están en constante amenaza y vulneración por la acción y omisión de las autoridades competentes en este caso, ocasionado un peligro injustificado para l

a estabilidad de la economía del país y un detrimento de la libertad de competencia en el Sector Valuatorio; en consecuencia, el Estado no puede esperar a que ocurra una calamidad económica para que su actuación sea pronta y efectiva. Al respecto la Corte Constitucional ha dicho que:

“(…) [las Acciones Populares] siempre se instauran para la protección de los llamados DERECHOS COLECTIVOS, por lo que no es necesario que el daño efectivamente se haya causado; su finalidad puede consistir en hacer cesar el peligro que afecta, en principio, a la comunidad. Puede ser, por lo tanto, de naturaleza preventiva o restitutoria del statuo quo. Teniendo en cuenta que el artículo 9º. de la ley 472 de 1998 consagra las Acciones Populares contra toda acción u omisión de

las autoridades públicas o de los particulares, que hayan violado o amenacen violar los derechos o intereses colectivos, y que en el artículo 2º., se les define como los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos que se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración, o el agravio sobre los derechos o intereses colectivos, o restituir las cosas al estado anterior cuando ello fuere posible.

(...)

Característica fundamental de las Acciones Populares previstas en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Nacional, es que permiten su ejercicio pleno con carácter preventivo, pues, los fines públicos y colectivos que la inspiran, no dejan duda al respecto y en consecuencia no es, ni puede ser requisito para su ejercicio el que exista un daño o perjuicio sobre los derechos que se pueden amparar a través de ellas." (Corte Constitucional. Sentencia C-1062 de 2000. M.P. Dr. Álvaro Tafur Galvis.) [Resaltado puesto en el texto]

De esta manera, como lo indica la parte fáctica del presente caso, es evidente que no sólo hay una amenaza real sino que existe una vulneración actual de estos derechos colectivos; por esta razón, el propósito de esta demanda es que se ordene a las autoridades administrativas competentes una actuación tendiente a solucionar efectivamente de esta problemática. En este orden de ideas, la presente *Acción Popular* solicita la protección de los *derechos e intereses colectivos* amenazados y/o vulnerados por la actuación indebida de la SIC y por la omisión del MINCIT; por ende, se evidenciará en estas consideraciones jurídicas el carácter urgente de (i) conceder sin requisitos adicionales a los interesados el reconocimiento como ERAs cuando cumplan la normatividad vigente de un sector que es auto-regulado, (ii) que se deje sin efectos jurídicos la Resolución número 20910 de 2016 expedida por la SIC, pues la misma presenta una falsa motivación, teniendo en cuenta que la situación fáctica y los elementos jurídicos están en manifiesta oposición a la Constitución y la Ley y están vulnerando los *derechos e intereses colectivos* invocados al reconocer a A.N.A. a pesar de los errores en su documentación. En efecto, la SIC en violación directa del principio de legalidad (i) ha amenazado y vulnerado los *derechos constitucionales* invocados en la presente *Acción Popular* y (ii) ha atentado contra el interés público y el bien común de todos los colombianos por la trascendencia que tiene el *Sector Valuatorio* en los asuntos económicos del país. Lo anterior es preocupante debido a que también se amenazan y vulneran los *derechos e intereses colectivos* relativos a la moralidad administrativa, a la defensa de la libre competencia económica, a la prohibición sobre la formación de monopolios y a los derechos de los consumidores y usuarios, los cuales están establecidos en la Constitución y la Ley; por lo tanto, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas:

## 1. VIOLACIÓN DE LA MORALIDAD ADMINISTRATIVA Y SU AFECTACIÓN EN EL MERCADO DEL SECTOR VALUATORIO.

La importancia del *Sector Valuatorio* está estrechamente ligada a la gran responsabilidad de la administración en la consecución de un equilibrio del mercado garantizando la libre competencia a través de decisiones, actuaciones y regulaciones adecuadas a una moralidad administrativa respetuosa de los *derechos e intereses colectivos*; en este sentido, la jurisprudencia del Contencioso Administrativo ha determinado que la **esencia del derecho colectivo a la moralidad administrativa es el respeto y la aplicación integral de la Constitución y la ley** por parte de los funcionarios públicos.

El artículo 209 de la Constitución Política de 1991 prescribe que, en el ejercicio de su función, la administración deberá observar el principio de moralidad. Así mismo, el inciso 1 del artículo 87 establece que la ley regulará las Acciones Populares para la protección de los *derechos e intereses colectivos*, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad pública, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica. En desarrollo del precepto constitucional mencionado, el artículo 2 de la Ley 472 de 1998 define las acciones populares como medios procesales para la protección de *derechos e intereses colectivos* y señala que estas se ejercerán para evitar el daño contingente, hacer

cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los *derechos o intereses colectivos*, o restituir la cosas a su estado anterior cuando fuese posible. Es por esto que la moral administrativa puede ser protegida a través de la acción popular como garantía constitucional de este derecho colectivo; al respecto la Corte Constitucional en la sentencia SU-649 del año 2017 ha reiterado que:

“La moral administrativa posee una **naturaleza dual**: de una parte, está consagrada como **principio en la función administrativa** (Constitución Política, artículo 209 y Ley 489 de 1998, artículo 3°) y, de otra, como **derecho colectivo** (Constitución Política artículo 88 y artículo 4° Ley 472 de 1998); esto hace que por lo general dicha transgresión vaya ligada y, como en efecto ocurre, a otros derechos e intereses de carácter colectivo.

Sobre la moralidad administrativa la Corte Constitucional se ha pronunciado en el sentido de señalar que se trata del **“adecuado comportamiento del servidor público respecto de las formalidades y finalidades que se derivan del principio del respeto al bloque de legalidad.”**<sup>6</sup>

En su ejercicio hermenéutico, esta Corporación ha aplicado algunos criterios trazados por la jurisprudencia del Consejo de Estado como órgano de revisión de las acciones populares, al señalar que los requisitos que deben concurrir para que proceda la protección del derecho colectivo a la moralidad administrativa:

“1. La Acción u omisión debe corresponder al ejercicio de **una función pública**. (Consejo de Estado, Sección Tercera. Exp-AP-720 de 2005) 2. La acción u omisión debe **lesionar el principio de legalidad**. (Consejo de Estado, Sección Tercera, Exp AP-166 de 2001.) 3. La desviación en el cumplimiento de la función ha de producir **un perjuicio del interés general favoreciendo con ello al servidor público o a un tercero** ó 4. La desviación del interés general **debe ser de tal magnitud, que transgreda principios o valores instituidos previamente como deberes superiores** en el derecho positivo (Expediente 35501 de 21 de febrero de 2007 de la Sección Tercera del Consejo de Estado).”<sup>7</sup>

En efecto, el Consejo de Estado ha entendido que:

“...[P]ara efectos de los derechos colectivos y las acciones populares, el espíritu de la norma no es la referencia al concepto de moral en el sentido filosófico o religioso, sino a una expresión **acorde con la realidad del ejercicio de la función administrativa, de ahí que el derecho colectivo se circunscriba a la “moralidad administrativa”, como manifestación del lenguaje del derecho**, así, se dice que el derecho es un concepto cultural o un valor jurídico que supone estar trasuntado por la moral y la ética, el valor jurídico o cultural permite calificar la conducta como buena o mala dependiendo de lo que es plausible para la vida humana en común, **mientras que el valor moral es bueno o malo en términos puros o absolutos** [...] De tiempo atrás se exige, además de la ilegalidad, el propósito particular que **desvíe el cumplimiento del interés general al favorecimiento del propio servidor público o de un tercero**”<sup>8</sup>

A partir de lo anterior, el Consejo de estado ha señalado que:

“...[E]l análisis del derecho a la moralidad administrativa, desde el ejercicio de la función pública, y bajo la perspectiva de los derechos colectivos y de la acción popular, como mecanismo de protección de éstos, **requiere como un primer elemento, que la acción u omisión que se acusa de inmoral dentro del desempeño público o administrativo, necesita haber sido instituido, previamente, como deber en el derecho positivo, o en las reglas y los principios del derecho, y concurrir con el segundo elemento de desviación del interés general**”<sup>9</sup>.

Es así como el artículo 4 de Ley 472 establece como derecho e interés colectivo, entre otros, a la moralidad administrativa. Este derecho colectivo es entendido por el Consejo de Estado como “el desenvolvimiento del servidor público dentro de los auténticos propósitos de servicio público, con toda honestidad y desinterés y con absoluto respeto a las normas sobre obligaciones, incompatibilidades y prohibiciones”. Ha señalado igualmente el Alto

<sup>6</sup> Corte Constitucional, sentencia C-643 de 2012.

<sup>7</sup> *Ibidem*.

<sup>8</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª Sentencia del 21 de febrero de 2007 (0035501).

<sup>9</sup> *Ibidem*.

Tribunal de lo Contencioso Administrativo que la Acción Popular de moralidad administrativa debe estar dirigida **a buscar un interés general y no un interés particular**. El derecho colectivo a la moralidad administrativa ha tenido un desarrollo jurisprudencial, en tanto no hay una norma legal que lo defina, aunque se encuentra consagrado en la Ley 472 de 1998 como uno de los derechos susceptibles de ser protegidos mediante acción popular, por lo cual se le ha interpretado como una **norma abierta o en blanco**<sup>10</sup>, cuya aplicación tiene lugar en cada caso concreto, atendiendo a los principios generales del derecho y los principios constitucionales que irradian la función administrativa (Artículo 209 C.P.). Así lo ha definido reiteradamente el Consejo de Estado que al respecto en la sentencia AP-300 de 2002 de la Sección Cuarta determinó:

“Ahora bien, la moralidad administrativa como derecho no se encuentra definida en la Ley 472 de 1998, dado que al desarrollar las acciones populares y de grupo, sencillamente se limita a reconocer su carácter de derecho colectivo (artículo 4). Sin embargo, y consciente de que en muchas oportunidades las definiciones no son siempre deseables porque con las palabras se imponen limitaciones artificiales a la realidad, la Sala, partiendo del fallo de la Corte Constitucional No T-503 de 1994, y acogiendo la definición de moral que en el mismo se hace, ha dado en definir **la moralidad administrativa como el conjunto de principios, valores y virtudes fundamentales aceptados por la generalidad de los individuos, que deben informar permanentemente las actuaciones del Estado, a través de sus organismos y agentes, con el fin de lograr la convivencia de sus miembros, libre, digna y respetuosa, así como la realización de sus asociados tanto en el plano individual como en su ser o dimensión social.**

Es de anotar que a diferencia de lo que puede suceder con la moral en general, en el campo de la **moralidad administrativa existen conductas no solo generalmente aceptadas como inmorales, sino ilegales y hasta penalmente sancionadas, tales como el cohecho por dar u ofrecer, el tráfico de influencias y la celebración indebida de contratos.** Así mismo, el artículo 40 de la Ley 472 de 1998 reconoce como acto de inmoralidad administrativa, por ejemplo, **los sobrecostos en la contratación.** Lo anterior facilita evidentemente la labor de determinar si cierta conducta dentro de la Administración es o no inmoral y obedece al interés supremo que envuelve el ejercicio de la función pública en cualquier orden: **EL INTERÉS GENERAL, pues la actividad del Estado debe ser transparente dado que los asociados han depositado en este ente, en todos sus órdenes, la confianza de que a través suyo pueden y deben desarrollarse en toda su dimensión personal, familiar, social y colectiva.**

En el caso que nos ocupa, las entidades demandadas han obrado contra del *Interés General* a través de extralimitaciones y omisiones en sus deberes legales que han afectado gravemente *derechos e intereses colectivos* consagrados en la Constitución y en la Ley, puesto que han adoptado decisiones arbitrarias y omisiones injustificadas en las cuales se vienen adelantando una violación a la moralidad administrativa y una afectación contra la libre competencia económica.

A pesar que las autoridades demandadas mediante esta Acción Popular están llamadas a velar por la garantía de los derechos ciudadanos y por la defensa de la libre competencia económica y están obligadas a adoptar las medidas necesarias para su protección, han venido realizando una serie de acciones que desconocen la finalidad de *Interés General* que tienen sus actuaciones, lo que se traduce en una violación grave a los *derechos e intereses colectivos* invocados. Estas actuaciones contra el orden constitucional y legal, contra los derechos colectivos de la ciudadanía y el *Interés Público*, constituyen una evidente vulneración del derecho a la moralidad administrativa y como ciudadanos afectados. La violación al derecho de la moralidad administrativa se concreta cuando los demandados con sus acciones y omisiones, dentro de las obligaciones constitucionales y legales que les corresponden, desconocen los preceptos normativos de la Ley del Avaluador de la siguiente manera:

<sup>10</sup> Así se afirmó en la sentencia AP-170 de 2001 al decir: “que la regla que concreta a la moralidad administrativa como derecho colectivo, esto es, el art. 4 de la ley 472 de 1998, es asimilable a lo que en derecho penal se ha denominado *norma en blanco*, pues contiene elementos cuya definición se encuentra, o se debería encontrar, en otras disposiciones, de manera que para aplicar la norma en blanco, el juez deberá estarse a lo que prescribe la norma remitida respecto del concepto no definido en aquella.”

### 1.1. Irregularidades en las “cartas de intención (interés)” de A.N.A.

Conforme a los hechos de esta *Acción Popular*, es claro que la SIC, antes de la Expedición de la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015, publicó el proyecto de dicha Resolución en la página web de la entidad en las siguientes fechas: 1) del 11 al 29 de agosto de 2014, 2) del 7 al 23 de Octubre de 2014 y 3) del 3 al 9 de febrero de 2015, y es a partir del 11 de Agosto de 2014 que el público en general conocería el contenido de la Resolución y los formatos que deberían presentarse para la solicitud de reconocimiento de la Entidad Reconocida de autorregulación (ERA). Antes de esta fecha, la información mencionada **sólo podía ser conocida** por los funcionarios de la SIC designados para la formulación de dicha Resolución, so pena de violar los principios que rigen constitucional y administrativamente las decisiones administrativas.

A través de comunicación escrita del 13 de Noviembre de 2015, la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A, identificada con NIT 900.796.614-2, solicitó el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y manifestó su intención de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y de participar en su creación e implementación. Con el escrito entregó a la SIC, varias “*Cartas de Interés (intención)*” de valuadores con fecha de expedición que datan de los años 2013 y 2014, con el formato establecido en la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, **a fin de acreditar el requisito** establecido en el numeral 2 en el artículo 28 del decreto 556 del 2014.

Como se puede apreciar en el acervo probatorio, más de 500 *Cartas de Intención* de A.N.A. (Ver anexo(s) 006A, 006B y 006C) tienen una fecha anterior al 24 de abril de 2014; con lo que, se manifestó la intención de inscribirse o ser miembros de una entidad que no existía. **¿Cómo pues puede una persona tener la intención de pertenecer a una entidad que no existe?** Otra inconsistencia está en que estas “cartas de intención” se constituyeron en el modelo de Carta para todo el *Sector Valuatorio*; en efecto, el primer proyecto de Resolución que tenía modelo de “carta de intención” se publicó en agosto 11 de 2014. De lo anterior se deriva dos consecuencias jurídicas evidentes: primero, las “cartas de A.N.A.” con fecha anterior y otras cartas sin fecha o sin nombre de la entidad **no serían válidas**; segundo, la SIC **no debió proponer este modelo** a los demás porque estaría favoreciendo las “cartas de intención” ya recogidas por A.N.A. Por lo tanto, estas “cartas de Intención de A.N.A.” recogidas sin que existiera un proyecto de Resolución de la SIC son inválidas.

Otra inconsistencia es que el señor RAMÓN MADRIÑAN quien asesoró a FEDELONJAS en la elaboración de la ley 1673 de 2013, contesta a la SIC el día 28 de julio de 2014 sin tener un interés legítimo sobre el tema de las cartas y sin ser el abogado de A.N.A. La SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO SIC informa que es A.N.A. la que participa en el proceso, pero el señor MADRIÑAN no era abogado de A.N.A. en ese momento. Es importante aclarar que el señor MADRIÑAN se constituye en abogado de A.N.A. a partir de 21 diciembre 2015. (Ver anexo(s) No. 43).

Dentro de un marco de respeto por las formas y procedimientos constitucionales y legales, es urgente que se garanticen los *derechos e intereses colectivos* invocados en la presente *Acción Popular*, pues la misma Constitución en su artículo 95 impone a todos los ciudadanos (i) la responsabilidad de **cumplir con la Constitución y las leyes vigentes** y (ii) la obligación de **respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios**. Las actuaciones de la SIC y de la A.N.A. están por fuera del marco constitucional y legal, pues se convierten en verdaderas transgresiones a los *derechos e intereses colectivos* de los miembros de ANAV y del *Sector Valuatorio* en general. Aquí, una medida efectiva que permitiría la protección constitucional de los *derechos colectivos* sería dejar sin efectos jurídicos la Resolución 20910 de 2016 expedida por la SIC, por la cual se concede a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR

NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., identificada con NIT 900.796.614-2 el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

No es para menos lo anterior, pues la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. diseñó y utilizó para ser diligenciada una “carta de intención” (i) antes de la socialización de los proyectos de Resolución de la SIC que contenían el modelo de carta para el cumplimiento de los requisitos legales y (ii) antes de existir como una entidad con personería jurídica. Aquí se puede evidenciar que los miembros de A.N.A. tuvieron un manejo de información privilegiada tal como responde explícitamente la SIC en su respuesta a la solicitud de revocatoria Directa (Ver anexo(s) No. 12) de la Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 en la que se concede el reconocimiento a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. Este privilegio no es más que un abuso del derecho que ha producido la amenaza y vulneración sistemática de los *derechos e intereses colectivos* de los miembros de ANAV y del *Sector Valuatorio en general*. Cuando se ajustan los requerimientos antes que la SIC los pidiera en Resolución, se está evidenciando esta información privilegiada. No es dable — entonces— afirmar como lo dijo la SIC en su respuesta a la Revocatoria Directa, que la información fue dada en una reunión informativa que se había hecho, pues la copia de la citación de A.N.A. para contemplar el tema es anterior a cualquier socialización.

Observando las pruebas aportadas, los tres proyectos de Resolución tenían el modelo de carta intención de A.N.A., modelo que es anterior a la socialización del proyecto de Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 la SIC. Así, el primer proyecto es con fecha 11 de agosto de 2014 (cómo aparece en las pruebas de su publicación en la web de la SIC, (Ver anexo(s) No. 44)) ; por lo tanto, las cartas de A.N.A. con fecha anterior al 11 de agosto de 2014 las debería anular la SIC y —de darse el caso si no alcanza el número requerido en los 10 departamentos— anular el reconocimiento y la autorización de A.N.A. para funcionar como ERA. Hasta aquí es importante observar que el artículo 28 del Decreto 556 del 2014, dispone que las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), que soliciten ser reconocidas por la Superintendencia de Industria y Comercio, deberán cumplir con unos requisitos, entre ellos el numeral 2, el cual establece que se debe demostrar que la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), cuente 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 capital.

Es importante analizar que las *Cartas de Interés* para inscribirse como evaluador ante la A.N.A, tienen fecha de expedición anterior a la fecha en la que el público en general conociera los formatos que estaban siendo elaborados por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO; por ejemplo, fechas de las “cartas de A.N.A.” de los años 2013 y 2014, cuando el proyecto de Resolución se dio a conocer a partir del 16 de septiembre de 2015, es decir, con más de veinte (20) meses de anterioridad, lo que es alarmante pues se están vulnerando los derechos e intereses colectivos invocados (especialmente la libre competencia) y establecidos en la Constitución, en la Ley y en los principios que rigen la administración pública (Ley 1437 de 2011 CPACA) de imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

Así las cosas, la CORPORACIÓN AUTORREGULADORNACIONAL DE AVALUADORES – A.N.A, tuvo un trato preferente al de los demás solicitantes como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), al dársele a conocer los formatos con antelación a la publicación de los formatos para la solicitud de reconocimiento de la ERA, y empezar la recolección de las “cartas de intención” con anticipación a los dos meses con que contaron las demás entidades, basados en lo establecido en la Resolución 64191 en el

último párrafo de la página 3 que es cuando oficialmente se da las indicaciones para que las Entidades Reconocidas de Autorregulación inicien su proceso de reconocimiento ante la SIC, pues es esta Resolución la que indica las líneas y pautas para poder presentarse ante la SIC lo que se explica en la diferencia en el número de cartas recolectadas; de esta manera, se **desconocieron los derechos constitucionales**, y se **dejaron de aplicar los principios** que deben regir en las actuaciones administrativas. Lo anteriormente citado **afecta de fondo el procedimiento efectuado** en el reconocimiento como Entidad Reconocida de autorregulación (ERA), ala A.N.A, por parte de la SIC, pues se debió verificar que no existieran inconsistencias al momento de evaluar los documentos que A.N.A. aportó en su solicitud. Es por esto que se hace urgente la garantía efectiva de los *derechos e intereses colectivos* y de nuestra participación democrática, **mediante la suspensión** de los términos del *Régimen de Transición* del artículo 6 de la Ley 1673, con el propósito de empezar un nuevo proceso transparente e incluyente de todos los interesados del Sector Valuatorio, más teniendo en cuenta que dicha fecha está a portas de vencerse y cualquier otra ERA —en proceso de reconocimiento— no contaría con una igualdad de oportunidades para su presentación y aprobación.

## 1.2. Irregularidades en los requerimientos solicitados por la SIC.

Así pues, las inconsistencias también se evidencian porque **A.N.A. conocía los requerimientos** de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO antes de ser expedidos. Conforme a los hechos y acervo probatorio de esta *Acción Popular*, mediante acta No. 6, de Reunión Ordinaria del Consejo Directivo Nacional de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A, celebrada el 29 de Enero de 2016, se observa que dicha reunión se efectúa previa convocatoria del Representante Legal de la entidad, mediante **comunicación escrita de fecha 5 de Enero de 2016**, cuya finalidad es poner a consideración de los consejeros la reforma integral del Reglamento Interno de A.N.A, dado que el mismo fue objeto de ajustes con el fin de adecuarlo a las observaciones realizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro del proceso de solicitud de reconocimiento como Entidad Reconocida de autorregulación ERA.

No obstante, el comunicado mediante el cual la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO los requiere para que corrijan, aclaren o modifiquen los documentos allegados, tiene fecha del 20 de enero de 2016, lo que significa que la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A, **conocía el requerimiento** de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO antes de ser expedido, por lo que existe una absoluta inconsistencia, que no puede ser evaluada por la entidad de forma superflua. Lo anterior afecta los documentos allegados el 18 de febrero de 2016, siendo **un vicio de fondo que perjudica la Resolución 20910 de 2016**, en cuanto al ajuste y subsane del Reglamento Interno presentado por parte de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A, pues si bien fue entregado ajustado su Reglamento Interno, no se entiende cómo es posible que la convocatoria para la reunión del Consejo Directivo, para realizar los ajustes requeridos por la Superintendencia de Industria y Comercio, se efectúe el 5 de enero de 2016, cuando el requerimiento de la Superintendencia fue realizado quince (15) días después de la convocatoria de la reunión, esto es el 20 de enero de 2016.

Así las cosas, resulta ilógico que la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., hubiese sabido la existencia de un requerimiento antes del 20 de Enero de 2016, por lo cual **debe evaluarse la veracidad y validez** del documento allegado, y no sólo deben revisarse las fechas, sino los procedimientos establecidos en los Estatutos Gremiales de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. Por lo tanto, para el caso que se examina deben reunirse en

debida forma los procedimientos de convocatoria de cada órgano de gobierno del mismo, a fin de verificar si se cumplen los términos pactados, para que las actas en las que se toman decisiones de tal envergadura gocen de plena validez.

Se puede observar entonces que el ajuste del Reglamento Interno depende de que se hayan cumplido los requisitos que exigen los estatutos gremiales de la A.N.A., para su validez, y además que concuerde con la realidad fáctica y jurídica del momento, pues es imposible saber los ajustes a requerir por parte de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, quince (15) días después de la Convocatoria para la reunión del consejo directivo llevada cabo por la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – A.N.A.

Es importante tener presente que según el Código de Comercio, todos los documentos emitidos en virtud del desarrollo de un objeto social, incluidas las actas y la convocatoria de las mismas, son documentos públicos que dan fe de un hecho que sucedió realmente en el tiempo, por lo cual **es totalmente inconsistente y afecta de fondo el reconocimiento** de A.N.A. como ERA, pues los documentos con los cuales subsanó, y por los cuales la entidad otorga el reconocimiento presentan una nulidad absoluta, afectando la legalidad de los actos, vulnerando los *derechos e intereses colectivos* del Sector *Valuatorio* y menoscabando el interés público.

Otra inconstancia se puede evidenciar cuando se analiza que el artículo 29 del Decreto 556 de 2014, dispone las condiciones para que una ERA, una vez reconocida, pueda entrar en operación toda vez que no basta con el reconocimiento sino que adicionalmente debe tener una autorización para operar. Sin embargo, A.N.A. **es autorizada por la SIC sin el lleno de los requisitos legales** para su operación contenidos (i) en la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 de la SIC y (ii) en la definición legal del RAA establecido en el artículo 3 del Decreto 556 de 2014. Especialmente, la SIC da autorización a A.N.A. sin que esta cumpla con los requisitos del numeral 3.5 de la Resolución 64191 relacionado con el Certificado del RAA como es (a) el número y fecha de Resolución de reconocimiento, (b) certificado de calidad de las personas y (c) los requisitos establecidos en los anexos 5 y 6, los cuales a febrero de 2017 la SIC estaba solicitando a A.N.A. según comunicación del 30 de enero de 2017 y conforme a los numerales del 2 al 7 de la misma. Vale la pena aclarar que para la implementación del RAA, A.N.A. debería permitir su consulta a cualquier interesado (por ejemplo: consultar nombre, especialidades o dirección de los Avaluadores), situación que no está sucediendo actualmente. Además, el RAA es un protocolo **único** para llevar el registro de los avaluadores, por lo cual el RNA(registro de FEDELONJAS, miembro fundador de A.N.A.) lleva un registro de avaluadores que —de acuerdo con la normatividad vigente— no es posible su existencia porque confunde al mercado y a los terceros interesados en consultar el RAA. Es por esto que es necesario dejar sin efectos jurídicos la Resolución 20910 de 2016 expedida por la SIC, pues el reconocimiento de A.N.A. como ERA tiene inconsistencias jurídicas de fondo.

En el literal A numerales 13, 14 y 15, del requerimiento realizado por la Superintendencia de Industria y Comercio en fecha 22 de Agosto de 2017, luego de nuestra tercera solicitud de reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación ERA, se indica que tres de los avaluadores que firmaron Carta de Intención con nuestra entidad se encuentran inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A., de la siguiente manera:

13. El señor Diego David Zapata Ruiz identificado con C.C. 79.412.449 se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.

14. El señor Cristian Armando Pinzón Sánchez identificado con C.C. 80.739.973 se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.

15. El señor Fernando Alberto Gutiérrez Castrillón identificado con C.C. 98.457.741 se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. Además, no se aportó la prueba de interés legítimo del evaluador.

En este mismo literal del mismo requerimiento, la Superintendencia de Industria y Comercio, concluye afirmando lo siguiente:

Sea de recordar que en el numeral 2.1.2.3 del Capítulo Segundo de la resolución 64191 de 2015 se señala con claridad que "El evaluador sólo podrá manifestar su intención de inscribirse a una única Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA)", y adicionalmente se indican los documentos idóneos para probar el interés legítimo del evaluador. Nótese así que aquellas personas que ya se encuentran inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A., no pueden manifestar su interés de inscribirse en otra ERA, toda vez que dicha situación fáctica no es aceptable a la luz de la legislación aplicable.

Tal como lo cita la Superintendencia, el numeral 2.1.2.3 del Capítulo Segundo de la Resolución 64191 de 2015 de la SIC establece de manera textual que "El evaluador sólo podrá manifestar su intención de intención de inscribirse a una única Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA)", tal como se puede evidenciar a continuación:

**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).**

Es decir, la Resolución 64191 de 2015 es clara en establecer que un evaluador solo puede manifestar su intención de inscribirse en una única ERA, sin embargo, en ninguna parte señala que un evaluador que se encuentre inscrito en el RAA a través de una ERA (y más aún, que no haya firmado carta de intención con dicha ERA), no pueda manifestar su intención de vincularse a otra ERA, por lo que la Superintendencia no tiene sustento normativo para negar las cartas de intención firmadas por evaluadores que ya hagan parte del RAA, y menos aún, de afirmar que "Aquellas personas que ya se encuentran inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A., no pueden manifestar su interés de inscribirse en otra ERA, toda vez que dicha Situación fáctica no es aceptable a la luz de la legislación vigente", pues, no solo dicha afirmación es contraria a la realidad dado que la legislación no prohíbe este hecho en ninguna parte, sino que de aplicarse esto tal cual lo argumenta la SIC, sería imposible la creación de nuevas ERAs a partir del 11 de Mayo de 2018, dado que este día todos los evaluadores que quieran seguir ejerciendo deben estar inscritos en el RAA, y quienes lo estén estarían obligados a permanecer a permanecer hatados a la ERA en la cual se encuentran, lo que produciría un monopolio en el sector, y la violación del derecho a la libre competencia.

Sea de recordar que en el numeral 2.1.2.3 del Capítulo Segundo de la resolución 64191 de 2015 se señala con claridad que "El evaluador sólo podrá manifestar su intención de inscribirse a una única Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA)", y adicionalmente se indican los documentos idóneos para probar el interés legítimo del evaluador. Nótese así que aquellas personas que ya se encuentran inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A., no pueden manifestar su interés de inscribirse en otra ERA, toda vez que dicha situación fáctica no es aceptable a la luz de la legislación aplicable.

Además, es de recordar, que el Artículo 25 del Decreto 556 de 2014, establece la posibilidad del traslado entre ERAs, asignándole a la Superintendencia de Industria y Comercio la labor de reglamentar los términos, condiciones y plazos, para que un evaluador pueda cambiar de ERA -Siguiendo lo determinado por el Artículo 38 de la Constitución Política, el cual garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en la sociedad- (Tarea que, a día de hoy, no ha sido cumplida por dicha Superintendencia).

**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, el Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) deberá notificarte 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,

Es decir, a pesar que el Decreto 556 de 2014 busca promover el derecho de un evaluador a asociarse libremente, trasladándose de ERA cuando así lo considere conveniente, la SIC de manera equivocada intenta constreñir la voluntad de los evaluadores que, a pesar de ya encontrarse inscritos en el RAA a través de una ERA, quieran pertenecer a otra ERA y lo demuestran manifestando su intención de inscripción ante ésta.

Como se puede apreciar, la ERA no debe intervenir en el mercado sino ser intermediario entre los usuarios y el RAA según el artículo 15 del Decreto 556 de 2014. Para el caso en concreto, A.N.A. como ERA no debe ser el generador del empleo para los evaluadores y su función de llevar el RAA debe ser siguiendo taxativamente la normatividad como un protocolo para ser consultado por el mercado de manera abierta; es decir, **el RAA no puede estar cerrado a un círculo exclusivo de usuarios de FEDELONJAS**. Vale la pena aclarar que el RAA es el **único protocolo abierto** al mercado por lo cual, A.N.A. como ERA no debe dar o recomendar listas de evaluadores.

Ante la situación de ilegalidad, el 12 de agosto de 2016 los miembros de ANAV solicitaron a la SIC la Revocatoria Directa de su Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 en la que se concede el reconocimiento a A.N.A. como ERA, fundamentada la solicitud en la vulneración del orden constitucional y legal y el derecho a la Igualdad; sin embargo, infortunadamente el 12 de diciembre de 2016 **la SIC niega la solicitud de Revocatoria Directa** a través de Resolución 85103, sin tener en cuenta que los hechos de la solicitud vulneraban la constitución, el ordenamiento legal, el interés público y los *derechos e intereses colectivos*.

Es por esto que —también— a través de la presente *Acción Popular* solicitamos respetuosamente que se garanticen los *derechos e intereses colectivos* invocados, dejando sin efectos jurídicos la Resolución 20910 de 2016 expedida por la SIC y suspendiendo los términos del *Régimen de Transición* del artículo 6 de la Ley 1673.

De este modo y como se verá a continuación, la SIC, la A.N.A, los miembros fundadores y sus Lonjas vulnera la moralidad admirativa de varias formas:

- Cuando la SIC no quiere reconocer más ERAS que la A.N.A.
- Cuando la SIC patrocina y promueve el lanzamiento de la ERA A.N.A y el RAA, siendo A.N.A una entidad privada.
- Cuando en las licitaciones públicas logran que dentro de los requisitos estén que el oferente haga parte de la ERA A.N.A. o de uno de sus miembros fundadores o de sus Lonjas.
- Cuando los bancos solicitan que los avalúos para la operaciones de crédito de Vivienda de Interés Social donde hay subsidios públicos sean realizados únicamente por miembros de la ERA A.N.A. o de uno de sus miembros fundadores o de sus Lonjas.

**EN CONCLUSIÓN** de todo el acápite sobre moralidad administrativa y por las razones expuestas y por aquellas que a continuación se expondrán en materia de libre competencia y defensa de usuarios y/o consumidores, la SIC ha cometido acciones arbitrarias que demuestran objetivamente una afectación a la moralidad administrativa puesto que:

- a) Las acciones y omisiones de la SIC y las omisiones del MINCIT corresponden a un ejercicio arbitrario de sus funciones públicas.
- b) Las acciones y omisiones de la SIC y las omisiones del MINCIT están ocasionando una lesión al principio de legalidad y de supremacía constitucional.
- c) Las acciones y omisiones de la SIC y las omisiones del MINCIT están desviando el cumplimiento de su función pública y —con esta desviación— están produciendo un perjuicio al *Interés General* y a los *Derechos Colectivos* favoreciendo a un tercero.
- d) Y finalmente, las acciones y omisiones de la SIC y las omisiones del MINCIT están afectando el *Interés General* y los *Derechos Colectivos* de tal manera que se están violentando principios y valores constitucionales como la legalidad, la supremacía constitucional, la igualdad, la participación y la libertad económica, los cuales se constituyen en deberes superiores de su función pública.

## 2. VIOLACIÓN A LA LIBRE COMPETENCIA ECONÓMICA Y DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

El Estado ha decidido definir a la SIC como una institución encargada de velar por la libre competencia económica, la cual tiene como ejes transversales la función de vigilar, administrar y juzgar:

- a) **VIGILAR:** Hace alusión a cuatro bloques en relación con los objetos de mercado sujetos a esa vigilancia:
  - La protección de la libre competencia económica.
  - La protección de los derechos del consumidor en aquellas situaciones en las cuales no hay un organismo expreso o específico dentro de un sector que se encargue de ejercer esa función.
  - Los reglamentos técnicos y metrología legal, es decir unidades de medición en las que se expresan los bienes y servicios que los consumidores finales están adquiriendo.
  - La protección de datos personales.
- b) **ADMINISTRAR:** Hace referencia a temas relacionados con la propiedad industrial, tales como marcas, patentes, lemas comerciales y denominaciones de origen

- c) **JUZGAR:** En temas particulares relacionados con la vulneración en materia de protección al consumidor, de propiedad industrial y competencia desleal.

En la Constitución Política de 1991 se establece que Colombia estará enmarcada en una *economía social de mercado*, lo que implica que tiene como elemento básico y fundamental de mercado a la libre competencia vista como la necesaria rivalidad para proteger el mercado de un sector específico o de la economía en general.

Los Literales i) y n) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998 determina que se debe proteger la libertad económica dentro del *Sector Valuatorio* garantizada por la Constitución Política; en efecto, la libre competencia económica debe tener una garantía efectiva para el *Sector Valuatorio* y los ciudadanos en aras de la defensa del interés público. Por lo tanto, queda prohibida —según el orden legal vigente— cualquier *formación de monopolios* en el *Sector Valuatorio*.

En este sentido la libre competencia implica que varios agentes están haciendo su mejor esfuerzo por cautivar un grupo específico de consumidores, plasmando elementos de eficiencia en recursos como diferencias en innovación y desarrollo, explicados y motivados por la posible rivalidad de los mercados.

Cuando varios agentes económicos están pugnando por el mercado como en un proceso de contratación pública, en donde el Estado sale a contratar un servicio para su buen funcionamiento en licitación; el Estado espera una pluralidad de ofertas para tomar la mejor decisión en ahorro, calidad y con base en los elementos del bien o servicio. Aquí, los múltiples agentes permiten garantizar mejores precios y mayor calidad.

La Constitución Política establece dos elementos fundamentales como agentes consumidores y productores en el mercado. La libre competencia como un derecho de interés colectivo —de acuerdo al artículo 88 superior— significa claramente que su vulneración y/o amenaza es la violación del derecho de todos. Es por esto que el ordenamiento constitucional establece una serie de obligaciones al Estado que motiva un diseño institucional del Estado directamente asociado a cumplir esa función. El art 333 establece que “*la libre competencia económica es derecho de todos que supone responsabilidades como evitar y controlar que cualquier abuso que personas o empresas hagan de sus posición dominante en el mercado natural*”

“Elemento característico de la libre competencia es la tensión que se presenta entre los intereses opuestos de los agentes participantes en el mercado, cuyo mantenimiento exige la garantía de ciertas libertades básicas, que algunos doctrinantes<sup>11</sup> han condensado en: a) la necesidad que los agentes del mercado puedan ejercer una actividad económica libre, con las excepciones y restricciones que por ley mantiene el Estado sobre determinadas actividades. b) la libertad de los agentes competidores para ofrecer, en el marco de la ley, las condiciones y ventajas comerciales que estimen oportunas, y c) la libertad de los consumidores o usuarios para contratar con cualquiera de los agentes oferentes, los bienes o servicios que requieren.” (Corte Constitucional. Sentencia C-616 de 2001).

Entonces la libre competencia es un derecho colectivo que implica la garantía misma de la libre iniciativa privada, a largo plazo, la libertad de empresa. A su vez el derecho a la libre competencia en sí mismo genera la obligación para el Estado de organizarse y evitar la transgresión a la libre competencia. En este orden de ideas se debe evitar rigurosamente todo régimen *cartelizado* que opera en detrimento del derecho a la libre competencia y, por ende, vulnerando el derecho de todos. El escenario en el que el elemento fundamental del derecho como es competir y tener derecho a ser competidor se ve cercenado y afectado por la negación del derecho a la libertad de competencia económica o por la tergiversación de su naturaleza.

<sup>11</sup> Juan Jorge Almonacid Sierra y Nelson Gerardo Garcia Lozada, Derecho de la Competencia, legis, Bogotá, 1998, pág 40.

En el año 2009 se establecieron normativamente tres principios básicos de la libre competencia los cuales son:

- Velar por el bienestar de los consumidores,
- Promover la eficiencia económica de los mercados nacionales.
- Garantizar la libre participación de las empresas en los mercados.

También es importante destacar:

- *Ley 155 de 1959. "por la cual se dictan algunas disposiciones sobre prácticas comerciales restrictivas" - vigente – casos de cartelización no han tenido evidencia clara.*
- *Ley 256 de 1996 "por la cual se dictan normas sobre competencia desleal"*
- *Decreto 2153 de 1992 "por el cual se reestructura la superintendencia de Industria y Comercio"*
- *Ley 1340 de 2009 por medio de la cual se dictan normas en materia de protección de la competencia"*

Existen instrumentos que eventualmente puedan llegar a proteger la libre competencia antes que pase algo y prevenir el detrimento de la libre competencia. Estos mecanismos preventivos institucionales son:

- a) **Control de integraciones empresariales:** Está asociado a los agentes económicos que participan en el mercado, independiente de la forma jurídica y tienen obligación de acudir a la competencia y generar un espacio futuro en caso de que se tome la decisión de llevar la operación empresarial. Empresas lo suficientemente grandes tendrían la obligación de informar riesgos y pérdidas de competencia vs ganancias de eficiencia del proceso de integración empresarial.
- b) **Abogacía de la competencia:** Es la responsabilidad de la autoridad de competencia como abogada de la libre competencia frente a los reguladores por las fallas anticompetitivas que pueden surgir en errores en la regulación. Tiene que hacer un grupo interdisciplinarios para mirar la pertinencia o no de los proyectos regulatorios de los aspectos para que conceptué y ese concepto si bien no es vinculante si debe ser justificada la decisión de no estar de acuerdo.

Así, la libre competencia se presenta cuando un conjunto de personas naturales o jurídicas, en igualdad de condiciones y bajo un marco normativo, quieren conquistar de un determinado mercado de bienes y servicios. La Constitución Política de 1991 determina que el ejercicio de la libre competencia corresponde a la autonomía de la libertad y a la libertad contractual dentro de una estructura social y democrática de mercado; de esta manera, el principio del artículo 333 de la Constitución Política sobre la libre competencia económica es —también— un derecho que implica responsabilidades y una protección especial del *Interés General*.

“(…) el Estado se presenta como instrumento de justicia social ejerciendo cierta intervención redistributiva de la riqueza y de los recursos para corregir las desigualdades sociales originadas por los excesos individuales o colectivistas.<sup>12</sup>” (Corte Constitucional. T-533 de 1992).

A continuación se expondrán las razones jurídicas sobre la violación y amenaza al interés general y a los derechos colectivos de libre competencia y de protección a usuarios y/o consumidores.

<sup>12</sup> T-533 de 1992 de la Corte Constitucional. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

## 2.1. Antecedentes normativos a la Ley 1673 de 2013 (Ley del avalador).

Es importante conocer de forma general los antecedentes normativos que existían antes de la expedición de la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avalador) y la existencia del **presunto cartel** del *Sector Valuatorio* que ha tratado de consolidarse a través del tiempo.

- a. **Sentencia C-492/1996.** Demanda de inconstitucionalidad Art. 27 (parcial) del Decreto 2150 de 1995. **Evitó el monopolio de las LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ** vinculadas a FEDELONJAS y garantizó el derecho de crear lonjas, asociaciones, gremios y colegios que agrupen a los avaluadores.
- b. **Decreto 1420 1998.** Hace referencia al tema de los avalúos administrativos. **Primer intento de formalizar la labor de las Lonjas** y sus respectivos miembros o inscritos **avaluadores obligando a que se autorregularan y llevaran listas de avaluadores.** Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.
- c. **Resolución de la SIC número 27759 de 1999.** La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, miembro actual de la ERA A.N.A., fue sancionada por la SIC debido a sus prácticas monopólicas. **La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ vinculada a FEDELONJAS es multada por conductas violatorias y restrictivas del mercado.**
- d. **Decreto 422 2000.** Establece marco para que la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) desarrollara el tema de los avalúos y avaluadores dentro del ámbito de las LEYES 546 DE 1999 (Ley de Vivienda) y 550 de 1999 (Ley de Intervención económica). **La SIC y el Superintendente de ese momento trató —sin lograrlo— de establecer unos requisitos mínimos que permitieran garantizar la idoneidad de los avaluadores y además evitar el monopolio de la actividad valuatoria; ya que el Registro Nacional de Avaluadores de R.N.A. de FEDELONJAS —como entidad privada y que no es una lonja de propiedad raíz— no tenía autorización para llevar una lista única de los avaluadores del país porque aún no se había determinado quien tenía esa función**
- e. **Sentencia C-1265/2000.** Integración y actualización de la lista de peritos avaluadores por la SIC. La lista de avaluadores la terminó llevando la SIC y se llamó **“REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE LA SIC”**. En protección de la Constitución esta sentencia limitó la regulación que intentaba tener la SIC y permitió que los avaluadores se inscribieran en una lista de avaluadores del Estado sin ningún costo, como una alternativa al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas, registro que es costoso, cerrado, monopólico y elitista.
- f. El 25 de mayo de 2001 La Superintendencia de Industria y Comercio otorga el registro de la marca Nominativa “R.N.A.” al Registro Nacional de Avaluadores, mediante **Resolución No. 17364** para distinguir servicios de avalúos y servicio al Cliente. El 30 de abril de 2001 La Superintendencia de Industria y Comercio otorga además el registro de la marca Nominativa “R.N.A.” al Registro Nacional de Avaluadores, mediante **Resolución No. 13510** para distinguir Publicidad y Negocio y mediante **Resolución No. 13508** para distinguir educación y esparcimiento. **La SIC no debió otorgar esa marca ya que la denominación “R.N.A.” son las siglas de “Registro Nacional de Avaluadores” que es un genérico para referirse en el mercado a una lista o registro de avaluadores.**

Al no existir una ley o norma única que regulara la actividad valuatoria ni los avalúos, diferente a los métodos para los avalúos inmobiliarios, sumado a la mala interpretación y

aplicación de la Leyes 546 y 550 de 1999 y a la negligencia de la SIC, el mercado valuatorio ha sido monopolizado y direccionado por Fedelonjas, sus Lonjas de Propiedad Raíz, su Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y las imposiciones que hace el Sistema Financiero, impidiendo que exista un mercado abierto y competitivo, lo que genera el VERDADERO RIESGO SOCIAL.

## 2.2. El deber de eliminar las fallas del mercado.

Las autoridades habían buscado antes de la Ley 1673 de 2013 eliminar las fallas en el mercado<sup>13</sup> de los servicios valuatorios y los problemas de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad de la actividad de varias formas:

- El artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda)<sup>14</sup> creaba una lista cuya integración y actualización correspondería reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) con sujeción a unos requisitos *en los términos que determinara el gobierno nacional*, para los avalúos de las operaciones activas o pasivas que se requieran para la Ley de Vivienda. Este subrayado fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia 1265 de 2000<sup>15</sup>, por lo tanto la SIC no podía solicitar requisitos y la inscripción debería ser abierta, transparente y garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de la ocupación.
- Los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999 (Ley de Intervención Económica). le dan el nombre a la lista de avaluadores de “Registro Nacional de Avaluadores”. Esta norma con la Ley de Vivienda pretendían ejercer un control público de la actividad de los avaluadores y ser un modelo de regulación.
- La Resolución 22639 de 2000 (septiembre 04) reglamentó el artículo 50 de la Ley 546 de 1999; artículos 60 y 61 de la Ley 550 de 1999 y el Decreto 422 de 2000, en el punto 3 indicaba que la integración de la lista de avaluadores tenía como objetivo evitar la multiplicidad de listas manejadas por diferentes entidades. La SIC indico que no podía cambiar el nombre a la lista denominada “Registro Nacional de Avaluadores” ya que esta fue creado en la Ley 550 de 1999 y aclara que este Registro Nacional de Avaluadores al que se refiere la presente resolución es diferente de los registros privados de avaluadores existentes o de las personas jurídicas que los llevan.
- La Ley 223 de 1995 en su artículo 79, mediante el cual se adicionó el artículo 90-1 del Estatuto Tributario, incluía la exigencia de que los avalúos para la enajenación de inmuebles se debía realizar previo avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o una lonja de propiedad raíz. Esto fue condicionado por La Corte Constitucional en su sentencia C-492 del 1996<sup>16</sup>:

<sup>13</sup>Vease [https://es.wikipedia.org/wiki/Fallo\\_de\\_mercado](https://es.wikipedia.org/wiki/Fallo_de_mercado) : En economía, un fallo de mercado es una situación en la que la asignación de los recursos por parte del mercado no es eficiente. Los fallos de mercado suelen estar asociados con preferencias temporales inconsistentes, asimetrías de información, mercados no competitivos, problemas del agente-principal, externalidades o bienes públicos. La existencia de fallos de mercado es habitualmente la razón por la que las organizaciones autorreguladas, los Estados y las instituciones supranacionales intervienen en un mercado particular. Los economistas, especialmente los microeconomistas, suelen preocuparse de los fallos de mercado y sus posibles soluciones. Ese análisis desempeña un papel importante en muchos tipos de políticas públicas y estudios. Sin embargo, el intervencionismo estatal, como los impuestos, las subvenciones, los rescates, los controles de precios y las regulaciones (incluyendo intentos mal implementados de corregir fallos de mercado) también pueden llevar a asignaciones ineficientes de recursos, conocidos como fallos del Estado.

<sup>14</sup>Este artículo es derogado por el artículo 39 de la Ley 1673 de 2013. Este mismo artículo deroga expresamente las listas a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la ley 550 de 1999.

<sup>15</sup>Sentencia 1265 de 2000: *Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la corte Constitucional mediante Sentencia C-1265 de 2000; NOTA: La constitucionalidad del texto restante, se declara únicamente bajo el entendido de que la Superintendencia de Industria y Comercio, al reglamentar lo concerniente a la integración y actualización de la lista de peritos avaluadores, sólo podrá referirse a la parte operativa y administrativa de la misma; no podrá añadir requisitos o exigencias adicionales a las de la ley para ser inscrito, e inscribirá a todo aquel que, cumpliendo los requisitos legales, así lo solicite. También se condiciona la exequibilidad de este precepto en el sentido de que el trámite para la inscripción de los peritos avaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación.*

<sup>16</sup>Corte Constitucional Sentencia C-492 del 26 de septiembre de 1996

*Decláranse 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".*

- **El Decreto 2150 de 1995 (diciembre 05) Reglamentó los avalúos que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas.** En su Artículo 27 dice que estos avalúos pueden ser adelantados por el IGAC o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada o autorizada por una Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien. Esto fue condicionado por La Corte Constitucional su sentencia C-492 1996 al aclarar que la lonja de propiedad raíz no es una entidad específica sino las asociaciones y colegios que agrupan a profesionales en diferentes áreas inmobiliarias.<sup>17</sup>

*Decláranse 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.*

- **El Decreto 1420 de 1998 (julio 24) reglamenta parcialmente el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995.** Fija las disposiciones que tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles en varios eventos administrativos. Las personas naturales o jurídicas que quieran hacer los avalúos de que trata esta norma deberán estar registradas y autorizadas por una Lonja de Propiedad Raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración. Estas lonjas interesadas en que sus evaluadores afiliados realicen estos avalúos deben elaborar un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores, deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Todas estas normas con las que trataron las autoridades de eliminar las fallas del mercado y autorregular el sector valuatorio no resultaron, primero porque la SIC no ejerció los debidos controles y correcciones, segundo porque las entidades privadas que trataron de ejercer esa autorregulación no lo hicieron en conjunto y de forma clara y homogénea.

Además, estaban los problemas constitucionales de estas normas y las decisiones de la Corte Constitucional que comentan Madriñan y Pérez en su libro sobre la Ley 1673 de 2013<sup>18</sup>:

*Esto se hizo pensando que las lonjas de propiedad raíz realizan controles a sus evaluadores y, por ello, los avalúos de las personas adscritas a dichas lonjas gozan de idoneidad y del respaldo de tales instituciones gremiales. Por ello, el Estado, para asegurar una mejor calidad de los avalúos, decidió soportarse en la autorregulación privada de las lonjas de propiedad raíz. Infortunadamente, tales modelos presentaban fallas de orden constitucional. La primera iniciativa presentaba problemas de extralimitación de la función legislativa al delegar en el Ejecutivo ciertas funciones exclusivas de su competencia. La segunda iniciativa violaba materialmente las libertades fundamentales de la Carta Política de 1991. Por tales razones, a finales del año 2000, ambas iniciativas fueron declaradas inconstitucionales por la Corte Constitucional...*

<sup>17</sup>Ibid.

<sup>18</sup>Véase Madriñan Rivera, Ramón Eduardo., Pérez Sánchez, María Alejandra. Comentarios a la Nueva Ley del Avaluador Ley 1673 de 2013, pag. XV a XVII. Primera Edición 2014 © Legis Editores S.A., 2014

*...La postura adoptada por la Corte declarando la constitucionalidad de la lista oficial y pública a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio terminó por agravar las asimetrías de información en el mercado de servicios de avalúos, así como el riesgo moral que la actividad acarrea y, a la postre, la lista de la Superintendencia terminó por convertirse no solo en el referente vacío de requisitos al que hace referencia la Corte, sino que los usuarios de los servicios, entre ellos el Estado mismo, terminaron confundidos creyendo que dicho registro implicaba unas condiciones de idoneidad de los evaluadores inscritos y unos controles de la actividad valoradora que en realidad nunca se desarrollaron. Si lo que se quería era total libertad de escoger y practicar una actividad, lo que correspondía era la eliminación de las listas a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio, no la creación de un modelo de información que terminó en realidad por llevar a engaño a los usuarios de los servicios de valuación, sobre las calidades de los evaluadores y la idoneidad propia que requiere la actividad de valuación.*

*...se permitió que las nuevas agremiaciones de evaluadores, pudieran competir con las ya establecidas por los evaluadores, lo cual en principio puede ser sano. No obstante, al no considerarse el riesgo moral de la actividad, algunas de éstas desarrollaron su actividad, con todo tipo de estrategias, incluida la de ejercer poco o ningún control sobre sus miembros.*

*En consecuencia, el relajamiento de los controles privados, por parte de algunas lonjas, aunado a las obvias deficiencias de las listas a cargo del Estado, terminó infortunadamente por permitir que se abusara de la actividad y se presentaran hechos que llevaron a que se desacreditara la actividad de valuación.*

*La Ley 1673 de 2013 viene a solucionar los problemas antes expuestos, retomando los propósitos de las normas de finales del siglo XX, ya presentadas, corrigiendo sus defectos.*

Ramón Eduardo Madriñán Rivera y María Alejandra Pérez Sánchez participan activamente en la redacción de la Ley del evaluador y Madriñán es apoderado y asesor de la A.N.A. (La única ERA existente hasta ahora) y **en este escrito se confirma lo que se ha insistido durante años: “La ley 1673 de 2013 deroga todos los registros o listas privadas o públicas de evaluadores para dar paso al único Registro Abierto de Evaluadores RAA y la autorregulación privada solo puede estar en cabeza de las ERA y no de ninguna otra entidad.”**

### 2.3. Objeto o propósito de la Ley del evaluador.

La Ley 1673 de 2013 tiene por objeto o propósito en su artículo 1:

- a) **Regular a las personas naturales que desarrollan la actividad valoradora mediante el establecimiento de responsabilidades y competencias, imponiendo un límite al ejercicio de la actividad para sujetos idóneos mediante la obligación de inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores RAA para lo cual es indispensable acreditar que cuenta con formación académica debidamente reconocida por el Ministerio de Educación que demuestren su idoneidad, cubriendo los conocimientos del artículo 6 de la Ley en la especialidad y bienes específicos a evaluar del artículo 5 del Decreto 556 de 2014. Luego de la acreditación de la formación académica y posterior inscripción en el RAA, el evaluador se somete a las normas y códigos de la actividad cuando se autorregule en la ERA a la que elija pertenecer.**
- b) **Prevenir los riesgos sociales<sup>19</sup> por el indebido o excesivo desarrollo de la actividad del evaluador.** El establecimiento de los riesgos sociales que conlleva la actividad valoradora hacen que el legislador en base al artículo 26 de la Constitución Política<sup>20</sup> exija **títulos de idoneidad, los cuales según la Constitución son “formación académica”.**

<sup>19</sup>Véase Art. 1 Ley 1673 de 2013 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

<sup>20</sup>Véase Constitución P. C. de 1991, Artículo 26. Toda persona es libre de escoger profesión u oficio. La ley podrá exigir títulos de idoneidad. Las autoridades competentes inspeccionarán y vigilarán el ejercicio de las profesiones. Las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social. Las profesiones legalmente reconocidas

Recordemos que la Ley en su Artículo 6, parágrafo 1 del Régimen de Transición dice: *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. Por lo tanto los Certificados de Personas no son Formación Académica y luego de que termine el régimen de transición de la Ley no serían títulos de idoneidad y tampoco permitirían la inscripción en el RAA.*

- c) **El reconocimiento general de la actividad del evaluador.** La formación académica debidamente reconocida y la inscripción en el RAA generan ese reconocimiento de los evaluadores. *La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.*

#### 2.4. **Ámbito de aplicación de la Ley del evaluador.**

La actividad valuatoria se encuentra inmersa y sometida a las fuerzas del mercado, por lo tanto resulta indispensable que los evaluadores y los usuarios de los servicios valuatorio puedan conocer y asegurar la calidad de los evaluadores, **eliminando las “fallas en el mercado” mediante la correcta aplicación de Ley del Avalador por medio de la cual se registrarán exclusivamente los evaluadores para buscar organización, unificación normativa, seguridad jurídica y mecanismos de protección de la valuación;** todo esto plasmado en el artículo 2º Ámbito aplicación, de la Ley del Avalador.

Para ello el artículo 2 expresa la **necesidad de unificar y homogenizar el sector valuatorio.** Lo primero es unificar el nombre de la actividad ya que independientemente de cómo se llamen o se denominen las personas que ejerce la actividad valuatoria, estas deben sujetarse a las prescripciones de la Ley del Avalador. Lo segundo es homogenizar las leyes por las cuales se rigen los evaluadores, pero no derogando los requisitos de otras leyes para hacer cierto tipo de avalúos, esto lo aclara Madriñan y Pérez<sup>21</sup> en su libro sobre La Ley 1673 de 2013 cuando expresan:

*Lo anterior, debe aclararse, no significa que la Ley 1673 de 2013 haya derogado automáticamente todos los artículos que introducen exigencias al evaluador para realizar determinado tipo de avalúos o las normas sobre los métodos que los evaluadores deben aplicar en su trabajo. En realidad, por una parte, las complementa, como se explica más abajo, y, por la otra, obliga a que el Ejecutivo establezca mecanismos que lleven a la unificación del derecho de la valuación, como se señala al final de este aparte.*

*En relación con el primer asunto, según lo señala en el estudio del artículo 39º de la ley, este establece las derogatorias de normas anteriores, dentro de las cuales se hace referencia a la lista de evaluadores a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio decretada por la Ley 546 de 1999 y la división por especialidades añadidas a dicha lista por la Ley 550 de 1999, no solo por los problemas estructurales que revestía este registro debido a las condiciones en que fue aceptada su constitucionalidad, sino también porque con dichas listas entregaban información no confiable al mercado.*

*Asimismo dejan de ser parte del ordenamiento jurídico las disposiciones que, al igual que las anteriores, regulen a quien actúa como evaluador y, por medio de inscripciones, registros o*

pueden organizarse en colegios. La estructura interna y el funcionamiento de éstos deberán ser democráticos. La ley podrá asignarles funciones públicas y establecer los debidos controles.

<sup>21</sup>Véase Madriñan Rivera, Ramón Eduardo., Pérez Sánchez, María Alejandra. Comentarios a la Nueva Ley del Avalador Ley 1673 de 2013, pag. 10. Primera Edición 2014 © Legis Editores S.A., 2014

*cumplimiento de requisitos, avalen el ejercicio de la actividad, por resultar contrarias a la Ley 1673 de 2013, que establece las condiciones de formación académica y obligaciones de autorregulación requeridas para desempeñarse como evaluador.*

*Distinto es el caso de las normas que imponen a quien ya es evaluador, exigencias adicionales dado el tipo de avalúo a realizar. A manera de ejemplo de lo anterior, se pueden presentar las reglas de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1420 de 1998 que exigen a los evaluadores pertenecer a lonjas de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración, para realizar avalúos para el Estado con destino a procesos de enajenación forzosa o voluntaria de inmuebles, expropiación administrativa o judicial, determinación del efecto y participación de la plusvalía y del monto de las compensaciones en tratamientos de conservación o por afectación de obra pública. En estos casos el requisito se suma porque no otorga la calidad de evaluador sino que exige a quien desempeña la actividad estar adherido a un gremio como respaldo de la labor encomendada, precisamente por el objeto de estas asociaciones, como continúa diciendo la Corte(Corte Constitucional, Sentencia C-492 del 26 de septiembre de 1996, M.P. José Gregorio Hernández Galindo.):*

*“Su primordial objeto radica en establecer formas de autocontrol, de preservación y de aquilatamiento de la preparación, la idoneidad, la ética y la eficiencia de quienes, en el campo de la actividad respectiva, habrán de ejercer su profesión”.*

**Con esto Madriñan y Pérez nos están dando más razones para interponer esta acción popular; pero se quedan cortos,** porque las lonjas o gremios de evaluadores podían llevar esas listas de evaluadores, o autorregular la actividad según el Decreto 1420 de 1998 pero, existen además otras entidades como el Registro Nacional de Evaluadores R.N.A de Fedelonjas que no es gremio o lonja y tiene su propia lista o directorio de evaluadores, además dice autorregular a los evaluadores y dice certificara la calidad o idoneidad de los evaluadores, sin que ninguna Ley los autorice. Es muy claro hasta aquí que la autorregulación privada de los avaluadores solo la pueden hacer con la Ley 1673 de 2013 las ERA y el único registro es RAA. A la SIC y a la ERA A.N.A. les corresponde actuar frente a todas estas entidades sean gremios, lonjas o registros para cumplir con los principios de la autorregulación de la Ley y proteger los derechos colectivos vulnerados a los evaluadores y los usuarios y consumidores, pero hasta ahora no lo ha hecho.

Continuemos analizando los argumentos de Madriñan y Pérez en su libro<sup>22</sup>

*De modo que con la inscripción del evaluador en una Entidad Reconocida de Autorregulación no se entiende cumplida la obligación de ser afiliado a una lonja de propiedad raíz en los términos de la norma citadas anteriormente, salvo en el caso en que la lonja haya sido igualmente reconocida como entidad de autorregulación de la Ley 1673 de 2013, por la Superintendencia de Industria y Comercio*

*En el caso señalado a manera de ejemplo, será necesario, por lo tanto, que el evaluador además de inscrito se encuentre afiliado a una lonja de propiedad raíz, o en caso de que la entidad reconocida de autorregulación sea a su vez una lonja de propiedad raíz o gremio de evaluadores, podrá solicitar, si los estatutos de la entidad se lo permiten y previo cumplimiento de los mismos, solicitar la calidad de inscrito y de miembro, la primera en razón del cumplimiento de la obligación de la entidad autorreguladora una vez cumplidos los requisitos de Ley, mientras la segunda, de afiliación o membresía, amparada bajo el derecho de asociación, permite a la entidad aceptar o no a un evaluador como afiliado.*

Aquí a Madriñan y Pérez se **“les van las luces” ya que una Lonja al convertirse en ERA no puede hacer Avalúos**, la Ley en su decreto reglamentario afortunadamente previno este exabrupto: *Ley 556 de 2014, Artículo 28. Requisitos para el reconocimiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. item i) Reglas que prevengan la manipulación de los avalúos y el fraude en el mercado por parte de sus inscritos l) Reglas que le impidan a la entidad realizar avalúos corporativos o de otra índole.* Y para completar las Lonjas o gremios de propiedad raíz según la Ley son los que hacen los Avalúos Corporativos.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> *Ibíd.* Pág 11.

<sup>23</sup> Véase: Ley 1673 de 2013. TÍTULO II. DEFINICIONES. Artículo 3°. Definiciones. b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

## 2.5. El modelo de autorregulación en Colombia.

El modelo de autorregulación inicio en el **Mercado de Valores** con la promulgación de la Ley 964 de 2005, luego siguió con la **Actividad Valuatoria** con la Ley 1673 de 2013 propuesto por el **Superintendente de Industria y Comercio Pablo Felipe Robledo**<sup>24</sup>. En la **Ley del Avaluador la autorregulación es una actividad de naturaleza privada**<sup>25</sup> y quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el **Registro Abierto de Avaluadores RAA**, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad. **La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación ERAS**<sup>26</sup>.

Que pueda haber pluralidad de entidades de autorregulación ERAS, respeta la Constitución Política tanto en el artículo 39 en materia de la libertad de asociación como en el artículo 333, parágrafo 2, en materia de la libre competencia económica entre actores privados. *La autorregulación contribuye al tratamiento de las fallas de mercado de una manera más eficiente y más efectiva, comparada con las posibilidades y mecanismos con que cuenta el Estado para tales efectos.*<sup>27</sup> La existencia de varias ERAS permitiría que todo el sector valuatorio se autorregule con normas homogéneas, claras, justas y aprobadas por todos, que cumpliría con el derecho a la igualdad ante la Ley consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política, ya que la potencial competencia entre instituciones de autorregulación corresponde a una competencia sana en mejora de los servicios valuatorios en atención a los derechos e intereses de la sociedad evitando los riesgos sociales. Para ratificar esto la Ley 1673 de 2013 en su artículo 24, parágrafo 1, al referirse al cumplimiento de las funciones de autorregulación por parte de las ERAS promulga: *“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.”*

## 2.6. La Libre Competencia Económica en el Sector Valuatorio.

En el Sector Valuatorio no puede haber un presunto cartel conformado por unas entidades a las cuales les reconocen la única ERA, que autorregula el sector, no lo representa en su totalidad y con el que estarían constriñendo la libre competencia, la cual, es un derecho de todos y un principio rector de la economía. Los caprichos de unas entidades al no acatar y hacer cumplir la Ley del Avaluador adecuadamente, no pueden permitir que se obstruyan y restrinjan las libertades económicas y el bienestar de los consumidores.

El funcionamiento del sector valuatorio tiene que regirse por lo que indica el artículo 333 de la Constitución Política que habla de la libre competencia económica:

“La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley. La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial. El Estado, por mandato de la ley,

<sup>24</sup> Véase. Norma que regula la actividad de los avaluadores ya es ley. Portafolio. Junio 128 de 2013 <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/norma-regula-actividad-avaluadores-ley-86000>

<sup>25</sup> Véase. Ley 1673 de 2013. Artículo 26. Entidades Reconocidas de Autorregulación. Parágrafo 2°. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

<sup>26</sup> Véase. Ley 1673 de 2013. Artículo 23. *Obligación de Autorregulación*

<sup>27</sup> En ese sentido: Jorge Castaño Gutiérrez, “Autorregulación y autorregulador: cómo el autorregulador contribuye a la construcción de un marco institucional eficiente en el Mercado de Valores colombiano”, en *Cinco años de la Ley 964 de 2005: ¿se están cumpliendo los objetivos?* (Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2011), 131; Ian Bartle y Peter Vass, “self-regulation and the regulatory state - A survey of policy and practice”, Center for the Study of Regulated Industries, Research Report n.º 17, 2005

impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.”

El núcleo esencial de la libre competencia “*consiste en la posibilidad de acceso al mercado por parte de los oferentes sin barreras injustificadas.*” (Sentencia C-228/10) de la C. C.

La libre competencia es una garantía constitucional de carácter relacional “*cuya efectiva garantía depende del equilibrio entre las acciones individuales de las empresas e individuos participantes en el mercado.*” y, que por tal motivo, “*la satisfacción de la misma depende del ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control de las actuaciones de los agentes que concurren al mercado, con el objeto de evitar que incurran en comportamientos abusivos que afecten la competencia o, una vez acaecidos estos comportamientos, imponer las sanciones que prevea la ley.*” (Corte Constitucional. Sentencia C-228/10)

La Corte no solo ha considerado la libre competencia económica como un derecho sino también como “*principio rector de la economía*”. En ese sentido una sentencia emblemática es la C-535/97:

“La libre competencia, desde el punto de vista subjetivo, se consagra como derecho individual que entraña tanto facultades como obligaciones. En una perspectiva objetiva, la libre competencia adquiere el carácter de pauta o regla de juego superior con arreglo a la cual deben actuar los sujetos económicos y que, en todo momento, ha de ser celosamente preservada por los poderes públicos, cuya primera misión institucional es la de mantener y propiciar la existencia de mercados libres. La Constitución asume que la libre competencia económica promueve de la mejor manera los intereses de los consumidores y el funcionamiento eficiente de los diferentes mercados.

La conservación de un sano clima agonal entre las fuerzas económicas que participan en el mercado, redundará en enormes beneficios para el consumidor que podrá escoger entre diversas cantidades y calidades de productos, y gozar de mejores precios y de las últimas innovaciones. Por su parte, los empresarios, si los mercados son abiertos y transparentes, se ponen a cubierto de conductas abusivas y encontrarán siempre un incentivo permanente para aumentar su eficiencia. La competencia, como estado perpetuo de rivalidad entre quienes pretenden ganar el favor de los compradores en términos de precios y calidad, al mediatizarse a través de las instituciones del mercado, ofrece a la Constitución económica la oportunidad de apoyarse en ellas con miras a propugnar la eficiencia de la economía y el bienestar de los consumidores.”

## 2.7. Los derechos de los consumidores y usuarios en el Sector Valuatorio.

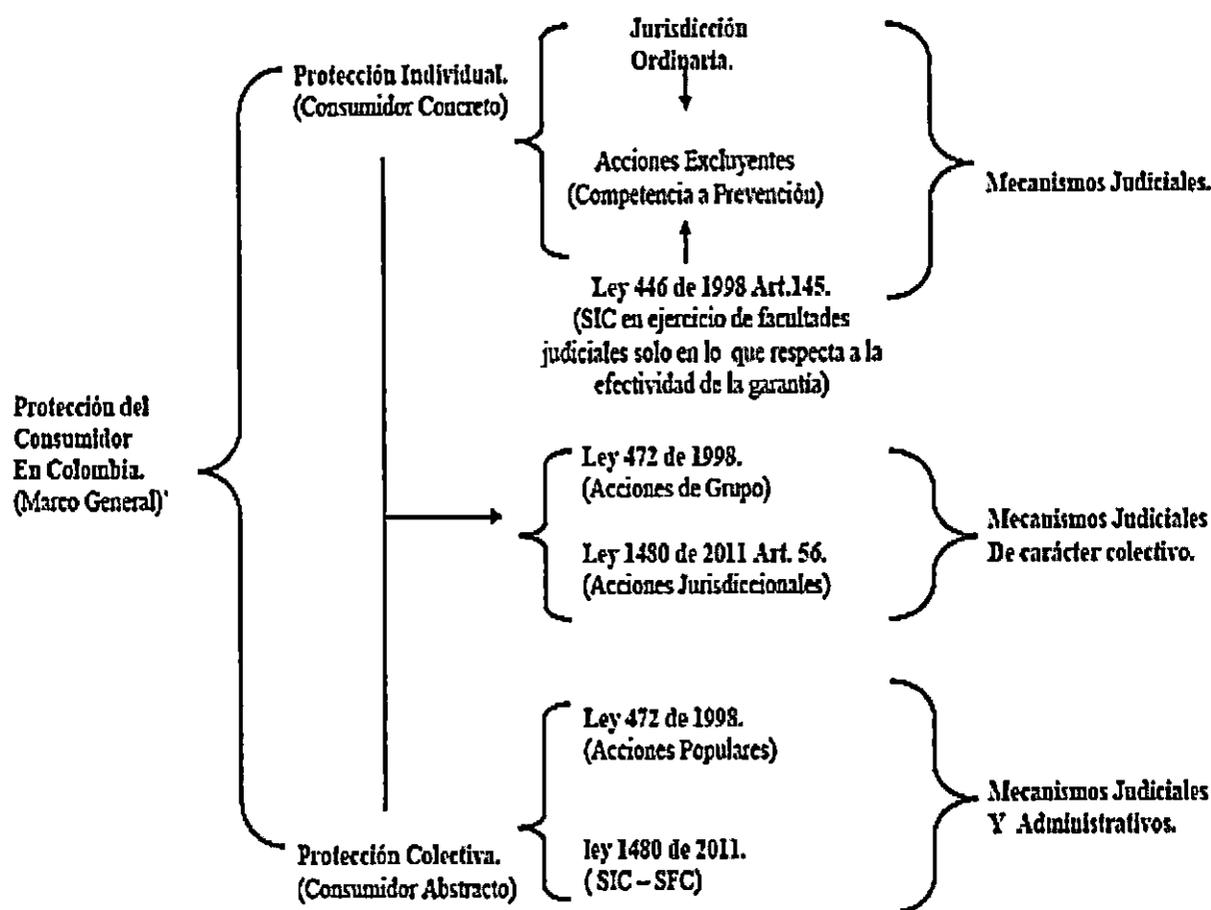
El funcionamiento del Sector Valuatorio tiene que regirse por la protección del consumidor como lo indica la Constitución Política y el Estatuto del Consumidor con respecto a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios de los servicios valuatorios y de los evaluadores.

A lo largo del documento con los hechos presentados mostraremos como **NO HAY UNA REAL PROTECCIÓN POR PARTE DE LAS AUTORIDADES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS Y DE LOS MISMOS AVALUADORES CUANDO:**

- No puede haber calidad en los servicios valuatorios al solo haber una ERA y funcionar inadecuadamente el RAA.
- Al no funcionar adecuadamente el RAA no puede ofrecer información única, libre, de acceso abierto a cualquier interesado, pertinente, ágil y eficaz.
- El RAA en sus condiciones actuales no protege a la comunidad de los riesgos sociales.

- Las autoridades no están protegiendo de la publicidad engañosa ni a los usuarios de los servicios valuatorios, ni a los mismos evaluadores.
- Las autoridades no permiten que los evaluadores que no quieran asociarse a la única ERA A.N.A. puedan participar y organizarse en otras ERAS con el fin de exigir sus derechos.
- Al no poder estar en otra ERA los evaluadores están expuestos a condiciones de autorregulación excluyentes o discriminatorias.
- No existen mecanismos para denunciar posibles irregularidades del mercado valuatorio.

A continuación presentamos un esquema de las normas, su relación y aplicación con respecto a los derechos de los consumidores y usuarios:



Fuente: Las Acciones Colectivas En Sede De Consumo. La eficiencia y eficacia de las acciones colectivas como mecanismos de protección en el derecho de consumo.<sup>28</sup>

La Constitución Política establece los derechos del consumidor como *derechos e intereses colectivos* en los siguientes términos: “La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley,

<sup>28</sup> Véase: Las Acciones Colectivas En Sede De Consumo. La eficiencia y eficacia de las acciones colectivas como mecanismos de protección en el derecho de consumo. Viviana Andrea Jiménez Caicedo, Michael Stiven Mateus Aguilar, \*Alejandra Lacayo Arana PH.D., Institución Universitaria Politécnico Gran Colombiano. Facultad De Ciencias Sociales. Programa de Derecho Bogotá D.C., Colombia. 2016 <http://repository.poligran.edu.co/bitstream/handle/10823/602/monografia%20terminada.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

*quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios. El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos” (Art. 78, Constitución Política de Colombia, 1991) De esta manera el constituyente eleva a un grado constitucional la defensa y protección de los derechos de los consumidores en la adquisición de bienes y servicios.*

El estatuto del consumidor (Ley 1480, 2011), es un marco normativo regulador de la relaciones del consumo, el derecho colectivo y constitucional de los consumidores. A partir de ello desarrolla “los deberes de los productores, , la responsabilidad por productos defectuosos, las garantías sobre bienes y servicios, la protección contractual, las acciones judiciales disponibles para el consumidor y las autoridades competentes para resolver los conflictos ocasionados por el consumo, acoplados todos en esta ley de carácter general.

La SIC dice en su página web al respecto<sup>29</sup>: *Desde el 12 de abril de 2012, la Ley 1480 por la cual se expide el Estatuto del Consumidor, se ha convertido en la principal "arma" de miles de colombianos insatisfechos frente a la adquisición de bienes y servicios. Desde entonces, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), autoridad encargada de velar por los derechos de los consumidores, no solo ha aunado esfuerzos con el fin de darle un mejor entendimiento a los contenidos, derechos, novedades e impacto que tiene este Estatuto, sino que además, ha puesto a disposición de la población todos los mecanismos necesarios a través de los cuales pueden hacer efectiva dicha Ley. Dentro de sus principios generales, esta Ley.*

Esta ley (Ley 1480, 2011) establece en su artículo 3o. que los Derechos de los consumidores son:

- *Exigir mejor calidad de los productos y servicios que consume.*
- *Recibir más información sobre estos, tanto de su elaboración como de sus riesgos.*
- *Mantenerse informado sobre la forma de ejercer sus derechos como consumidor.*
- *Exigir mayor protección sobre los efectos dañinos para la salud.*
- *Protegerse de la publicidad engañosa.*
- *Resguardarse de las cláusulas abusivas de los contratos que suscriba como consumidor.*
- *Participar y organizarse, con el fin de exigir sus derechos.*
- *Reclamar ante cualquier agente del mercado la reparación integral por los daños sufridos.*

En la normativa Colombiana, el carácter constitucional de las acciones populares nace en el artículo 88 de la constitución política de 1991,:

*“La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella. También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones particulares. Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos.” [Resultado puesto en el texto]*

<sup>29</sup>Vease: <http://www.sic.gov.co/estatutos-consumidor>

## 2.8. A.N.A no agrupa ni representa a todo el Sector Valuatorio.

En un estudio presentado a la SIC por A.N.A el 17 de noviembre de 2016 podemos ver como los aspirantes a ser ERA presentaron cartas de intención de los evaluadores a ser miembros de cada ERA. Como se podrá observar A.N.A. tiene 1.033 (48.8%) cartas y las otras ERAS suman 1.084 (51.2%).

Por lo tanto A.N.A. no agrupa, ni representa a todo del gremio valuatorio, no alcanza a ser ni el 50% de los evaluadores. Recordemos que estas cartas fueron firmadas por los evaluadores, bajo juramento de no firmarla a más de una ERA e incluyen la demostración de calidad de evaluador como obliga la Resolución 64191 de la SIC del 16 de septiembre de 2015.

De las entidades que solicitaron la autorización ante la Superintendencia de Industria y Comercio para ser Entidades Reconocidas de Autorregulación, se obtienen las siguientes cifras (información obtenida a través de la corporación A.N.A. Autorregulador Nacional de Evaluadores):

Consolidado entidades que han solicitado autorización como ERA:

1	CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE AVALUADORES – ANAV	149
2	CONSEJO ERA DE COLOMBIA	575
3	CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE INGENIEROS AVALUADORES	23
4	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORAS DE COLOMBIA	93
5	ERA- RAA CAMALONJAS COLOMBIA INTERNACIONAL	192
8	CONSEJO NACIONAL DE ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN – ERA	Desconocido
7	CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS CORPOLONJAS DE COLOMBIA	52
8	CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA	1.033

Fuente: SIC - Radicado 15-271928—0218-0000 fecha 2016-11-17 Dep 6100 Tra 425 ERA

## 2.9. Negación sistemática del reconocimiento de las entidades aspirantes a ERA

La SIC ha dicho en varias de sus respuestas que no ha excedido los “límites legales” y por lo tanto está cumpliendo al pie de la letra con los requerimientos que trae la ley para reconocer como ERA a ANAV y que de ninguna manera ha violado sus derechos y los derechos e interés colectivos al no reconocer otra ERA, por acción u omisión y mucho menos ha privilegiado a A.N.A.

Las pruebas entregadas demuestran que los funcionarios la SIC han violado los derechos constitucionales y los principios del artículo 3 del CPACA en sus actuaciones y si han perjudicado a ANAV y la libre competencia, beneficiado a la A.N.A. por fuera de sus “límites legales”.

ANAV ha cumpliendo en sus solicitudes al pie de la letra con ley del evaluador, sus decretos reglamentarios y la resoluciones de la SIC, ya que la ley permite que una entidad que quiera ser ERA se presenta las veces que quiera y además las normas para las tres presentaciones siempre han sido las mismas, por lo tanto, en cada presentación ANAV ha corregido y dado las explicaciones necesarias a la SIC y está a negado por cuestiones de forma y no de fondo, contrariando el punto 11, del Art. 3 del CPACA sobre cuestiones formales.

La SIC ha actuado de forma preferente hacia la ERA A.N.A. discriminando a ANAV. Esto es palpable con lo que responde la SIC en la tercera presentación (resolución SIC 62261 del 2 de octubre de 2017, por la cual se niega una solicitud) donde ya no tienen más argumentos para no reconocerlos, ya que dicen que el análisis de cada presentación de ANAV ha sido independiente y que pueden solicitar cosas que no nos pidieron en las anteriores presentaciones y de esta forma evidenciar sus malas intenciones.

**SÉPTIMO.** Que mediante comunicación del 5 de septiembre de 2017, ANAV presentó respuesta al requerimiento formulado por la Superintendencia.

**OCTAVO.** Que evaluada y analizada la información y documentación presentada por ANAV el 6 de julio de 2017 y el 5 de septiembre de 2017, frente a las exigencias legales estipuladas en la normatividad aplicable, el Despacho procederá a negar la solicitud de reconocimiento elevada por la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES - ANAV identificada con NIT 900.870.027-5 como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), con fundamento en las siguientes consideraciones:

Sea lo primero aclarar que la presente solicitud fue evaluada y analizada de manera independiente a las demás solicitudes elevadas por otras entidades, así como a las que la misma Corporación ANAV hubiese presentado con anterioridad.

En efecto, corresponde aclarar que este Despacho ha analizado cada una de las solicitudes presentadas de forma individual, autónoma e imparcial, de manera que el análisis y los requerimientos elevados en cada caso han tenido efectos exclusivamente sobre la solicitud estudiada, sin que los mismos constituyan precedente o posición alguna que obligue a esta Dirección. Nótese así que las anteriores solicitudes de reconocimiento elevadas por la misma Corporación ANAV han sido evaluadas de manera independiente como actuaciones administrativas diferentes a partir de las exigencias contenidas en la normatividad, al punto que han sido resueltas en actos administrativos aparte.

En este sentido, no es de recibo que la Corporación ANAV ponga de presente supuestas fallas de parte de este Despacho al no advertir requerimientos efectuados en las anteriores solicitudes que ya fueron resueltas, pues estos en ningún caso surten efectos en la actuación que hoy se analiza.

Ratifica aún más la sistematicidad para el no reconocimiento de ANAV la respuesta del delegado de la SIC en la resolución 84861 del 18 de diciembre de 2017 por el cual se resuelve el recurso de apelación de la tercera presentación de ANAV donde dice que si subsanamos las inconsistencias señaladas en esa decisión y cumpliendo con la totalidad de los requisitos señalados en la ley y sus normas reglamentarias, podríamos solicitar nuevamente a esa entidad el reconocimiento como ERA. Si eso hacemos la SIC siempre encontrara algo para no reconocernos de acuerdo con la forma como ha actuado y se convertiría en un círculo vicioso que nunca acabaría.

Por eso, las tres veces que la SIC ha negado el reconocimiento a ANAV demuestran la intención sistemática por parte de la SIC para no permitir a ANAV estar en el mercado y de cómo sus funcionarios a su acomodo buscan cualquier excusa para no aprobar las solicitudes de ANAV. Se está demostrando con esto el daño antijurídico de la SIC y la “mala fé” de sus funcionarios y de la violación de los derechos, orquestado para dilatar este proceso y conformar un monopolio en el sector valuatorio ya que no habiendo mas ERAS y los evaluadores teniendo que estar inscritos en el RAA a partir del 11 de mayo de 2018 GENERARÍA UN DAÑO IRREVERSIBLE.

Según la Ley 1673 los evaluadores tenemos la obligación de Autorregulación, esto se logra al inscribirse en el RAA y cumpliendo con las normas de autorregulación de la ERA que haya elegido. Pero la obligación de autorregulación es independiente del derecho de asociación a las ERA, por lo tanto, al no haber otra ERA aparte de A.N.A. se estaría violando este derecho fundamental y el de la libre competencia económica.

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. El subrayado es nuestro.

El Decreto Reglamentario 556 de la Ley 1673 habla de la inscripción en el RAA, el cual podrán hacer los evaluadores a través de la ERA a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela. Esto significa que los evaluadores que firmaron la carta de intención para pertenecer a la ERA ANAV ESTÁN SIENDO AFECTADOS EN SUS DERECHO

ASOCIACIÓN Y DE LIBRE COMPETENCIA ECONÓMICA por el no reconocimiento de ANAV por parte de la SIC ya que no quieren ser parte de la única ERA autorizada que es A.N.A.

*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. El subrayado es nuestro.*

**2.10. Las acciones u omisiones del MINCIT y de la SIC han violado y amenazan violar los *derechos e interés colectivos* y es necesario evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.**

**Al haber otras ERAS o ampliando el plazo de inscripción al RAA hasta que hayan mas ERAS se estaría evitando el riesgo social y la creación de un monopolio en el sector valuatorio, ya que se esta violando el derecho de asociación y el de la libre competencia económica.**

La actividad del evaluador fue declarada por el legislador de riesgo social y con esto creo la Ley 1673 de 2013. La Ley crea unas entidades privadas de autorregulación ERAS y un único registro de los evaluadores RAA. En este momento solo existe una entidad de autorregulación ERA reconocida y autorizada que lleva el registro RAA por la SIC que es la A.N.A. Los evaluadores y la comunidad tienen el derecho a que el sector valuatorio se autorregule en las ERAS que los represente y que el Registro abierto de Avaluadores RAA cumpla con lo que dice la ley, pero esto no es así por acción u omisión del MINCIT y de la SIC.

La única ERA existente hasta ahora fue reconocida irregularmente por la SIC y el funcionamiento del registro RAA que implemento esta ERA no cumple con los requisitos que están en la Ley. La negación de reconocimiento de la ERA ANAV fue irregular. **A los evaluadores se les está acabando el plazo para cumplir con la Ley** al tener que estar inscritos en el registro RAA través de la ERA que elijan a partir de mayo 11 de 2018 o sino estarían ejerciendo ilegalmente la actividad valuatoria. **LO MÁS GRAVE DE ESTO ES QUE AL INSCRIBIRSE LOS AVALUADORES EN ESTA ÚNICA ERA YA NO SE PODRÍAN CREAR MÁS ERAS SEGÚN EL CRITERIO DE LA SIC, Y SE ESTARÍA CREANDO UN CADENA PERPETUA EN LA ERA A.N.A. LO CUAL SERÍA UN PERJUICIO IRREMEDIABLE** ya que los evaluadores no podrían inscribirse en la ERA a la que quieren pertenecer (NO HAY MAS) y además la ERA existente no representa a todo el gremio o sector valuatorio.

La negación sistemática de la SIC para reconocer a ANAV en las tres presentaciones que ha hecho como ERA, sumado a la obligación que tienen los evaluadores de inscribirse en el RAA a más tardar el 11 de mayo de 2018 a través de A.N.A. (que es la única ERA reconocida y autorizada hasta el momento por la SIC) estaría conformando un monopolio.

**2.11. El RAA es un requisito para el ejercicio del oficio de evaluador y es obligatorio para todas las personas que quieran ejercer esta labor según la Corte Constitucional.**

De la Ley 1673 concluye la Corte Constitucional en su el fallo de EXEQUIBILIDAD C-385/15 sobre la Ley del Avaluador<sup>30</sup>, que.

De la normatividad descrita, la Sala concluye que la inscripción en el RAA es un requisito para el ejercicio del oficio de evaluador, dado que existe identidad entre el registro y el reconocimiento de la persona como

<sup>30</sup>Véase.Sentencia C-385/15 de EXEQUIBILIDAD de la Ley 1673 de 2013 de la Corte Constitucional.

tasador. Además, las disposiciones referidas obligan a que todo evaluador se registre en el RAA. La obligatoriedad de inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores se impone a toda persona que desee ejercer dicha labor, pues quien no realice el registro ejerce ilegalmente la actividad de la evaluación. Lo anterior, en razón de que una de las definiciones de la ejecución ilegal de la citada actividad incluye al individuo que no se inscriba en el RAA. Es más, la persona que no se halla en registro y ejerza la actividad de la valuación cometerá un delito. Por consiguiente, las normas citadas convirtieron la inscripción en el RAA en un requisito de ejercicio de la actividad de la valuación. [Resaltado puesto en el texto]

## **2.12. La SIC debe revocar el reconocimiento de A.N.A. puesto que el RAA no cumple con sus funciones.**

La SIC no debió permitirle a la A.N.A tener un RAA que no ha cumplido con los requisitos que debe tener según las Leyes. La SIC no debió otorgarle la autorización para operar como ERA con la función de llevar el RAA según la Resolución 88634 del 22 de diciembre de 2016. Por lo tanto la SIC debería retirarle el reconocimiento que le dio a la A.N.A según la Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 y convocar a nuevas ERAS que quieran implementar el RAA como debe ser, esto según lo que dice la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015 de la SIC que imparte instrucciones relativas a la actividad del evaluador en el punto 1.1.6.

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 Evaluadores (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. [Resaltado puesto en el texto]

## **2.13. En el Sector Valuatorio existen unos registros privados de evaluadores con requisitos distintos y heterogéneos que generan un riesgo social según la Corte Constitucional.**

La Corte al citar el riesgo social que da origen a la Ley de Evaluador comenta como **en el Sector Valuatorio existen unos registros privados de evaluadores con requisitos distintos y heterogéneos. Esto implícitamente quiere decir que esos registros privados deben desaparecer para dar paso al RAA**, lo cual según la Corte da seguridad jurídica, transparencia, publicidad y uniformidad del ejercicio de la actividad valuatoria, para reducir los riesgos sociales; además comentan que es la forma de identificar a las personas que ejercen el oficio y ofrece la publicidad que se requiere.

...la Corte concluye que el desarrollo de la actividad de la evaluación implica un riesgo social, porque éste es:

(i) Claro, al advertir que existe proximidad de daño en materias económicas, financieras y presupuestales que pueden terminar en inequidad, desigualdad social y en impedir el acceso a la propiedad.

Tales amenazas fueron advertidas por los intervinientes, quienes discurrieron que el inadecuado ejercicio de la tasación puede afectar el acceso a créditos de vivienda, la equidad en negocios entre privados, los presupuestos para proyectos de inversión que requieren expropiación administrativa y el recaudo de impuestos. Dicho riesgo fue advertido por el legislador en el trámite de la ley atacada de la siguiente manera:

“En un estudio realizado por la Mesa Sectorial de Avalúos del SENA en el año 2006, con el fin de promover la certificación de Competencias Laborales de los Valuadores, se encontró que existen más de 25 instituciones que emiten registros privados, todos con unos requisitos distintos y heterogéneos, hay algunos que con cursos de 8 horas entregan el registro, hasta otros en el que se debe demostrar el conocimiento y la experiencia en exámenes escritos. De esta falta de parámetros claros en la formación de quien puede realizar una actividad de tanta trascendencia económica se desprenden recurrentes irregularidades, ya sea en procesos de expropiación, como en materia tributaria, comercial,

en el sistema financiero y demás sectores donde se hace indispensable reducir a márgenes aceptables la subjetividad que cabe hoy por hoy en los dictámenes de avalúos”[74].

12.2.1. El artículo 5 pretende alcanzar un fin constitucionalmente legítimo e importante que no se encuentra prohibido por la carta política, que responde al logro de la seguridad jurídica, la transparencia, la publicidad y la uniformidad del ejercicio de la actividad de la valuación para reducir los riesgos sociales, al crear el RAA. Esa base de datos es una medida adecuada para alcanzar los objetivos referidos, pues permiten que las personas identifiquen o supongan quienes son los tasadores aptos para realizar la valoración de un bien. En efecto el medio analizado garantiza la publicidad, la uniformidad de la ejecución de la labor, la seguridad jurídica y la reducción del riesgo social planteado. El RAA es una regulación necesaria, ya que es indispensable para obtener las metas perseguidas por el legislador. Lo anterior, en razón de que un registro de evaluadores se convierte en la forma de identificar a las personas que ejercen dicho oficio y en la publicidad que se requiere, al igual que la organización del sector. Por último, la medida es proporcional, como quiera que la satisfacción de los fines referidos es mayor a la mínima afectación al derecho consagrado en el artículo 26 de la Constitución que se produce con la existencia del RAA. La satisfacción de los principios que se presenta con la disminución de los riesgos sociales interviene en menor medida el derecho a ejercer profesiones u oficios. Dentro de las posibilidades jurídicas, esta Corporación recuerda que la Sentencia C-1265 de 2000 concluyó que era proporcional y razonable establecer una base de datos en el oficio de evaluadores, en razón de que garantizaba los derechos colectivos de la comunidad y evitaba la conjuración del riesgo social de la actividad. [Resaltado puesto en el texto]

#### **2.14. Todo el Sector Valuatorio se debe autorregular en las ERAS según la Corte Constitucional.**

Las ERAS son entidades privadas **QUE DEBEN REPRESENTAR A TODO EL GREMIO VALUATORIO. Esto no se está cumpliendo en este momento;** ya que la SIC no ha querido reconocer a otras ERAS, violando los derechos colectivos de los usuarios de los servicios valuatorios y de los evaluadores que quieren estar en una ERA que si los represente y que haga un contrapeso para evitar los fallos de mercado frente a una entidad donde sus miembros tienen antecedentes monopólicos. Veamos como comenta esto La Corte Constitucional en la Sentencia C-385/15 de EXEQUIBILIDAD de la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador<sup>31</sup> :

#### VI. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

La Ley 1673 de 2013.

6.4. El título cuarto muestra la auto-regulación de la actividad del tasador. Dicho acápite resalta que el oficio de la valuación se rige por la idea de que el propio gremio regula esa labor, a través de entidades privadas de auto-regulación. Estas personas jurídicas tendrán las funciones normativa, de supervisión, disciplinaria, de registro abierto de evaluadores. Sin embargo, advierte que la Superintendencia de Industria y Comercio vigilará, inspeccionará y controlará la ejecución de las potestades asignadas a las ERA, una muestra de ello corresponde a la competencia que tiene la entidad administrativa para reconocer a las entidades de auto-regulación, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones verificadas por la autoridad referida. [Resaltado puesto en el texto]

#### **2.15. El MINCIT y la SIC no han verificado, inspeccionado, vigilado y controlado a la A.N.A. para corregir las fallas en el mercado que se están presentando:**

Corresponde al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la reglamentación de la Ley 1673, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) de la actividad del evaluador. Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA). Realmente estas entidades no han cumplido con sus funciones ya que no han supervisado este proceso y están acolitando el perfeccionamiento de un monopolio en mercado valuatorio.

<sup>31</sup>Ibid.

**2.16. La SIC viola el derecho a la Libre Competencia Económica entre actores privados.**

- a) **Se niega a reconocer más entidades como ERA** a pesar de haberse presentado siete (7) solicitudes y de que ANAV se presentara 3 veces negándose las, por razones de forma y validando por ejemplo los derechos de autor del reglamento interno de A.N.A., que las leyes colombianas no aceptan ni permiten, ya que los reglamentos no tienen derechos de autor según disposición de la Dirección Nacional de Derechos de Autor D.N.D.A.
- b) Con su decisión de negar la existencia de otras ERAS, **obliga a los evaluadores a registrarse en A.N.A.**
- c) **Los evaluadores tienen la facultad de abstenerse de formar parte de una organización específica**, esta libertad se encuentra protegida por el Art. 38 de la C. P. C. y la Sentencia C-399/99 de la C. C.
- d) **El RAA no cumple con las funciones para las cuales fue establecido.**

**2.17. No pueden haber más listas o registros de evaluadores aparte del RAA establecido en la Ley.**

El “Registro Nacional de Evaluadores de la SIC” fue cerrado o derogado por la Ley 1673 de 2013; la cual fue impulsada por Fedelonjas, por intermedio de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia para cambiarlo por el “Registro Abierto de Evaluadores RAA” y de esta forma preservar el Registro Nacional de Evaluadores R.N.A. de Fedelonjas con el que quieren seguir manipulando, engañando y confundiendo al mercado valuatorio.

El antiguo Superintendente de Industria y Comercio Emilio José Archila Peñalosa, quien atendió y recibió a todo el sector valuatorio y entendió su problemática -contrario al ahora superintendente Pablo Felipe Robledo Del Castillo- **comprendió en su momento que el registro oficial de evaluadores debía llamarse igual al registro privado “Registro Nacional de Evaluadores” para evitar sus prácticas monopólicas.**

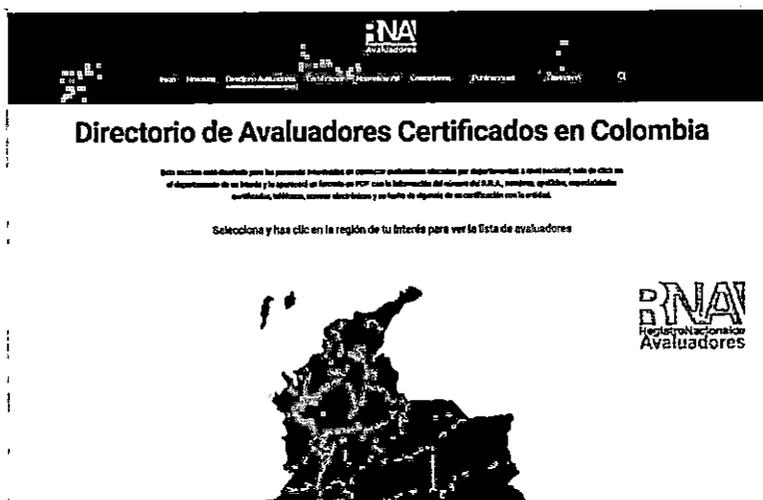
Por consiguiente conforme a la Ley 1673 de 2013 cualquier registro o lista de evaluadores existente diferente al RAA debe cerrarse incluido el Registro Nacional de Evaluadores R.N.A. de Fedelonjas.

**2.18. Existen registros de evaluadores no autorizados por la Ley:**

Algunas entidades ya sean lonjas, gremios o listas de evaluadores estarían violando la Ley 1673 de 2013 al ofrecer registro de evaluadores que no estarían permitidos aparte del RAA. Ni la SIC ni la A.N.A estarían cumpliendo con sus funciones de supervisión, control y autorregulación al NO cerrar estos registros (pantallazos de febrero, marzo y abril de 2018):

- REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (R.N.A): El Registro Nacional de Evaluadores R.N.A.. Es un instrumento de certificación de evaluadores emanado del sector privado a través de FEDELONJAS y de la Sociedad Colombiana de Evaluadores S.C.d.A., como un mecanismo de “auto-protección” de la sociedad, el cual cuenta con Directorio Evaluadores en línea. <http://rna.org.co/>
- REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA [www.rnape.com/](http://www.rnape.com/)
- ASOLONJAS. [www.asolonjas.net/](http://www.asolonjas.net/)
- CORPOLONJAS. Registro de Evaluadores Profesionales (R.N.A) y el Registro Nacional Inmobiliario (R.N.I) en las diferentes áreas de la finca Raíz, todas aquellas personas dedicadas a la actividad valuatoria e Inmobiliaria, previa calificación de sus calidades profesionales, comerciales y personales. <http://corpolonjasdecolombia.com/>

- <http://www.corpolonjas.com/certificaciones/>
- CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA, otorgará el registro de evaluador a las personas afiliadas a la Entidad que ejerzan la actividad valuatoria.  
[http://camarapropiedadraiz.com/http://camarapropiedadraiz.com/?page\\_id=30](http://camarapropiedadraiz.com/http://camarapropiedadraiz.com/?page_id=30)
- LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ <http://www.lonjanacional.co/>  
Registro                      Experto                      Avaluador                      Lonja                      Nacional  
<https://www.facebook.com/Lonjanacionalpageoficial/>
- EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA. Inscribe en cargos como perito valuador y entrega carnets.



Fuente: <http://rna.org.co/directorio/#colombia>



Fuente: <http://www.corpolonjas.com/certificaciones/>

Ver por Apellido:		Ver Avaluadores por Departamento	
A	N	Antioquia	Córdoba
B	O	Atlántico	Cundinamarca
C	P	Bogotá	Chocó
D	Q	Bolívar	Huila
E	R	Boyacá	Guajira
F	S	Caldas	Magdalena
G	T	Caquetá	Meta
H	U	Cauca	Nariño
I	V	Cesar	Norte de Santander
J	W		
K	X		
L	Y		
M	Z		
			Quindío
			Risaralda
			Santander
			Tolima
			Valle
			Arauca
			Casanare
			Putumayo
			Guainía
			Guaviare

Fuente: <http://asolonjas.net/avaluadores.html>

Contáctenos: +57 1 622 51 73 / +57 1 749 57 86

**Cámara de la Propiedad Raíz**  
Lonja Inmobiliaria

LA CÁMARA | SERVICIOS | GESTIÓN GREMIAL | NUESTROS CLIENTES | CONTÁCTENOS

## REGISTRO DE AVALUADORES CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ.

De conformidad con el Decreto 1470 de 1998 y los estatutos de la Entidad, la Cámara Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, otorga el registro de evaluadores profesionales, al cual se ingresa, mediante los siguientes requisitos:

1. Ser Afiliado a la Entidad.
2. Presentar trabajos y/o exámenes en materia valuatoria, que exija el reglamento a la fecha de la solicitud.
3. Tener una experiencia mínima de dos años como evaluador.
4. Demostrar capacitación en la materia.
5. Asistir a los Comités de avales de la Entidad.

Últimas noticias

El país cerrará el año con 116 construcciones verdes certificadas  
Aprobado 20 de Septiembre 2017

Comportamiento de la Vivienda Nuevo Bogotá y Municipios Aledaños  
Septiembre 2017

Fuente: [http://camarapropiedadraiz.com/?page\\_id=30](http://camarapropiedadraiz.com/?page_id=30)

Lonja Nacional de Propiedad Raíz

CONÓCENOS • PROGRAMAS • SEDES • CERTIFICACIÓN • PIONEROS • AFILIADOS • CONTÁCTANOS • INMUEBLES

Semilleros Especializados de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia

## ¡Renueva tu credencial!

ASOLNALPRAC te da la oportunidad de renovar tu credencial de:

- Corredor Inmobiliario
- Perito Avaluador

20% Solo por tiempo limitado

Fuente: <http://www.lonjanacional.co/>

Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia

USUARIO  CONTRASEÑA

BIENVENIDO AL SISTEMA DE AFILIADOS DEL R.N.A.P.C

DIRECTORIO DE AVALUADORES AFILIADOS AL R.N.A.P.C

BUSQUEDA DE LISTADO DE AFILIADOS POR APELLIDOS

BUSQUEDA ESPECIFICA MEDIANTE NOMBRE Y APELLIDO

A	B	C	D	E	F	G
H	I	J	K	L	M	N
O	P	Q	R	S	T	U
V	W	X	Y	Z		

PARA BUSQUEDAS POR NOMBRES Y APELLIDOS:

- DIGITARLOS EN MAYUSCULA Y SIN TILDES

APELLIDOS : PEREZ PRIETO - NOMBRES : SANTIAGO

Fuente: <http://www.rnape.com/>

República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
Sala Administrativa

Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Bogotá - Cundinamarca

**Centro de Servicios Administrativos**

Licencia como Auxiliar de la Justicia:

Vigencia de: **19/10/2015**

Hasta: **19/10/2020**

Valida únicamente para posesión

**Ruben Dario Reyes Quiñones**  
C.C. 93.203.018  
Bogotá D.C 19/10/2015

**Cargos Inscritos**

Curador	
Partidor	
Perito Abogado	
P. Av. B. Inmuebles	
P. Av. B. Muebles	
P. Av. Daños y Perj.	

Jefe Centro de Servicios

Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al Despacho u Oficina Judicial mas cercana

De: Ejecutiva de Mercadeo <mercadeo@rna.org.co>

Enviado: martes, 17 de abril de 2018 9:52 a.m.

Asunto: EL PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE NEIVA CONVOCA

Buenos días,

Reciba un cordial saludo de parte de todo el equipo del R.N.A.  
El motivo de este correo es enviarle una información de su interés.



EL PRESIDENTE EJECUTIVO  
DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE NEIVA

### CONVOCA

A toda Persona Natural o Jurídica interesada en pertenecer a la lista de peritos de la Cámara de Comercio de Neiva cuya profesión u objeto social esté dirigido a la prestación de esta clase de servicios y cumpla con los siguientes requisitos:

#### Personas Naturales:

- Formación académica en una de las siguientes profesiones: Derecho, Contaduría, Administración de Empresas, Finanzas, Economía, Ingenierías y demás profesiones afines y necesarias para el ejercicio del peritaje.
- Tener como domicilio principal, cualquiera de los municipios que conforman la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Neiva (HUILA)
- Mostrar experiencia mínima de cinco (5) años en el ejercicio de su profesión.
- Mostrar experiencia mínima de un (1) año en la especialidad en que solicita su inscripción.
- Ser persona de reconocida honorabilidad.

#### Personas Jurídicas:

Las personas jurídicas deberán designar la persona natural que en su nombre desempeñe el encargo, quien tendrá que cumplir igualmente con cada uno de los requisitos establecidos para las personas naturales.

La persona jurídica deberá acreditar los siguientes requisitos:

- Existencia y representación legal.
- Carta de presentación de los candidatos, suscrita por el representante legal.
- Tanto la persona jurídica como su representante deben tener su domicilio dentro de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Neiva.

#### REQUISITOS PARA EFECTUAR LA INSCRIPCIÓN:

- La solicitud deberá acompañarse por los siguientes anexos:
- Comunicación escrita en la cual el interesado manifieste su voluntad para que su nombre se incluya en la lista de peritos.
  - Certificado del título profesional.

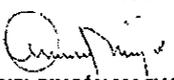
- Hoja de vida del aspirante.
- Certificado de experiencia en el ejercicio de la profesión, en los términos previstos.
- Certificado de experiencia en el ejercicio de la especialidad en la cual solicita su inscripción
- Certificado de antecedentes disciplinarios.
- Certificado de paz y salvo expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN.
- Certificado de paz y salvo expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal.

**DE LAS ESPECIALIDADES:** El aspirante a ser inscrito en la Cámara de Comercio de Neiva, deberá expresar en la comunicación en la que solicite su inscripción, en cuál o en cuáles de las especialidades desea ser inscrito:

- Valoración de cuotas sociales.
- Valoración de partes de interés.
- Valoración de acciones.
- Valoración de bienes muebles:
  - Maquinaria industrial y equipos similares.
  - Establecimientos de comercio.
- Valoración de bienes inmuebles:
  - Inmuebles urbanos.
  - Inmuebles rurales.
  - Servidumbres.
- Valoración de intangibles.
- Otras especialidades.

Los Peritos inscritos en la Lista Oficial de la Cámara de Comercio de Neiva, deberán acogerse a lo previsto en la Resolución N° 558 de Diciembre 12 de 2017, para cuyos efectos podrán conocerla con anterioridad a su inscripción a través de la página web [www.ccneiva.org](http://www.ccneiva.org), o en las instalaciones de la Cámara de Comercio de Neiva (Neiva, Pitalito, Garzón y La Plata).

Las solicitudes deberán ser radicadas en cualquiera de las oficinas de la Cámara de Comercio de Neiva, o vía internet al correo electrónico: [pqr@ccneiva.org](mailto:pqr@ccneiva.org), desde el 02 de Abril de 2018 y hasta el 27 de Abril de 2018.

  
ARIEL RINCÓN-MACHADO  
Presidente Ejecutivo

2018

[www.ccneiva.org](http://www.ccneiva.org)     

Gracias.

Cordialmente,



CLAUDIA ROCÍO MUÑOZ URICOCHEA  
Ejecutiva de Mercado y Ventas

Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.  
Calle 99 No. 7A - 51 Edificio SO 100, oficina 304 Bogotá D.C.  
PBX: + 57 (1) 7849393 - 321 2318733  
[mercado@rna.org.co](mailto:mercado@rna.org.co) / [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)



R.N.A. 32 AÑOS  
¡Celebremos juntos el  
valor de la unión!

"El contenido de esta mensaje puede ser información privilegiada y confidencial. Si usted no es el destinatario real del mismo, por favor informe de esto a quien lo envió y destrúyalo de forma inmediata."

2.19. Los miembros de la Sociedad Colombiana de Arquitectos dicen que la Ley del avaluador le da el fin a los registros nacionales de avaluadores "R.N.A." tanto privados como el de la SIC.

La Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA) participa en la creación de la única ERA que existe hasta el momento A.N.A. En su comunicado del día 3 de junio de 2016 vemos a la SCA celebrando el reconocimiento como ERA de A.N.A., pero entendemos hoy, acercándonos a la terminación del régimen de transición (Art. 6º, Parágrafo. 1º) y de la obligación de registro inicial ante el RAA (Art. 23. Parágrafo 2º. ) de la Ley 1673, el cual se cumple en 11 de mayo de 2018, que sin más ERAS y sin el control debido por parte de la SIC y de la misma A.N.A, la SCA también ha sido engañada y manipulada por Fedelonjas y su Registro R.N.A. particular, defraudando al Gremio de Arquitectos. Apartes del comunicado.

Carlos Sánchez Patiño, director de la Lonja de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Atlántico, aseguró que de ahora en adelante habrá un control más específico y más directo sobre el tema valuatorio en la ciudad y en el país, buscando la mayor transparencia posible para la elaboración de los informes valuatorios.

“Antes cada lonja tenía su propio Registro Nacional de Avaluadores –R.N.A.– independiente o adicional al que tenía la SIC, lo cual hacía difícil llevar el control de aquellos avaluadores que realmente ejercían el tema con responsabilidad y bajo regulación del Estado”, recalcó Sánchez.

Agregó que “Se trata de que las oportunidades sean las mismas para todos los avaluadores, pero que el usuario tenga la certeza que quien está haciendo su informe de avalúo está autorizado, es confiable, transparente y bajo la autorregulación del Estado”. [Resaltado puesto en el texto]

Este comentario del Arquitecto Patiño muestra el verdadero sentido de la Ley del Avaluador: **Acabar con los Registros Nacionales de Avaluadores R.N.A. privados y públicos para dar paso a el único registro valido el “Registro Abierto de Avaluadores” RAA.**  
<http://sociedadcolombianadearquitectos.org/temas/avaluadores/>

## 2.20. La marca R.N.A. violaría las normas sobre prácticas comerciales restrictivas.

Según el estatuto del consumidor para que una conducta sea considerada como violatoria de las normas sobre prácticas comerciales restrictivas debe cumplir con los elementos mínimos establecidos en cada concepto. Por lo tanto se debe demostrar la infracción al Art. 14 del Decreto 3466 de 1982 Estatuto del Consumidor<sup>32</sup>, el cual habrá de configurarse cuando:

- Se dé información al consumir que no sea veraz y suficiente respecto de los componentes y propiedades de los bienes y servicios que son ofrecidos al público, a través de la utilización de marcas, leyendas y de propagandas que no correspondan a la realidad; o,
- Se utilicen marcas, leyendas y propaganda 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 empleo, las características, las propiedades, la calidad, la idoneidad y la cantidad de los bienes o servicios ofrecidos;

## 2.21. La publicidad del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas, viola la Ley y engaña y confunde al mercado.

La SIC no debe permitir que entidades no autorizadas por la Ley ofrezcan registros, carnets, listas o certificaciones para ser avaluador, cuando el único registro autorizado por la Ley 1673 de 2013 es el RAA y es lo único que certifica la calidad e idoneidad de un avaluador para un tipo de bien. A continuación presentamos imágenes de su publicidad en diferentes fuentes de febrero de 2018.

<sup>32</sup>Vease: Decreto 3466 / 1982 Estatuto del Consumidor. Por el cual se dictan normas relativas a la idoneidad, la calidad, las garantías, las marcas, las leyendas, las propagandas y la fijación pública de precios de bienes y servicios, la responsabilidad de sus productores, expendedores y proveedores, y se dictan otras disposiciones. ARTICULO 14o. Marcas, leyendas y propagandas:

# Directorio de Avaluadores Certificados en Colombia

Esta sección está diseñada para las personas interesadas en contactar avaluadores ubicados por departamentos a nivel nacional; solo de click en el departamento de su interés y le aparecerá un formato en PDF con la información del número del R.M.A., nombres, apellidos, especialidades certificadas, teléfonos, correos electrónicos y su fecha de vigencia de su certificación con la entidad.

Selecciona y has clic en la región de tu interés para ver la lista de avaluadores

Fuente: <http://ma.org.co/directorio/#colombia>



**NO SE DEJE ENGAÑAR!**  
EXHA CALIDAD

Recuerde siempre que para todos sus procedimientos o actividades valuatorias usted cuenta con el respaldo de un valuador certificado por el R.N.A. que cumple o tiene las siguientes características:

- 1. VERIFICACIÓN DE LOS LOGOS DE LA ENTIDAD**  



- 2. CARNET VIGENTE**  


- 3. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE 4 DÍGITOS EXCLUSIVO DE R.N.A. lo encuentras en el carnet del avaluador debajo de su nombre.**  



Recuerda también puedes verificar a nuestros valuadores certificados en la siguiente pagina web:  
[www.rna.org.co/directorio/](http://www.rna.org.co/directorio/)

Ante cualquier inquietud o irregularidad contáctenos a los teléfonos:  
 (1) 620 50 23 - (1) 7649393 - 310 3346607



**Jhon Doe**  
 R.N.A. Nº 3250  
 C.C. 19.220.970  
**Especialidades**  
 EQ/DC/AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES  
 ESP | Aprobación: 01-10-2012 / Vencimiento: 31-12-2019  
 Fecha Vinculación R.N.A. 01 - Octubre - 2017




**Jhon Doe**  
 R.N.A. Nº 3250  
 C.C. 19.220.970  
**Especialidades**  
 EQ/DC/AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS  
 EQ/DE/AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES  
 EQ/DC/AVALÚOS DE MAQUINARIA FJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL  
 URB-Aprobación: 01-10-2012 / Vencimiento: 31-12-2019  
 RUR-Aprobación: 01-10-2012 / Vencimiento: 31-12-2019  
 MAE-Aprobación: 01-10-2012 / Vencimiento: 31-12-2019  
 Fecha Vinculación R.N.A. 01 - Octubre - 2017








Fuente: <https://youtu.be/HERSRFXNMCE>

**2.22. La A.N.A no previene la manipulación y fraude en el mercado, ni permite que este sea libre y abierto, ni protege a los consumidores y usuarios.**

La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación de valuación, cuando cumpla con los siguientes requisitos del Art. 27 de la Ley 1673 de 2013:

- 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; (subrayado nuestro).*

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación que soliciten ser reconocidas por la Superintendencia de Industria y Comercio, deberán cumplir con los siguientes requisitos en el Art. 28 del Decreto 556 de 2014

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

A continuación presentamos publicidad del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas y de la A.N.A. que no dan ninguna garantía al mercado ni cumplen con los preceptos de las normas.



**R.N.A.**  
Registro Nacional de Avaluadores

**¿Desea conocer el valor de sus propiedades y no sabe a quién contratar?**

**¿Necesita un avalúo de calidad y confiable?**

**El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. certifica los mejores avaluadores del país ...**

**PODRÁS ENCONTRARLO EN EL DIRECTORIO DE AVALUADORES CERTIFICADOS**

Búscanos en:  
[www.rna.org.co](http://www.rna.org.co) ... **directorío**

Logos: FEDELONJAS, ANABON, USN AVSA, ONAC, ANANA

Fuente: Volante entregado en el II Encuentro Nacional de Avaluador el 24 enero 2018, organizado por A.N.A.

La SIC y la A.N.A permiten publicidad donde dicen certificar los mejores avaluadores del país y tener directorios de avaluadores certificados.

**El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. certifica los mejores avaluadores del país ...**

La publicidad del R.N.A. de Fedelonjas asegura que “certifica los mejores avaluadores del país” y la Ley del avaluador dice que el único registro de avaluadores que certifica su calidad para el avalúo de un tipo de bien es el RAA, por lo tanto esta publicidad resultaría ser engañosa y generaría confusión entre los avaluadores, consumidores y usuarios. La publicidad del R.N.A. de Fedelonjas constituye una conducta de competencia desleal en el mercado valuatorio; ya que el R.N.A. de Fedelonjas no está autorizado para garantizar la idoneidad de los avaluadores.

Recordemos el caso de Despegar.com y [www.lostiquetesmasbaratos.com](http://www.lostiquetesmasbaratos.com) en el año 2015 cuando la SIC ordena abstenerse de utilizar expresiones como “lostiquetesmasbaratos” “El Mejor precio para tu viaje”, “el mejor precio”, “los vuelos más baratos”, “las mejores tarifas”, “las mejores tarifas disponibles”, “el mejor precio” y “el mejor precio garantizado”, o cualquier otra similar que haga referencia a que se trata del mejor precio en el mercado de tickets aéreos cuando no corresponda a la realidad.<sup>33</sup>

La ERA A.N.A. no previene la manipulación y el fraude en el mercado, cuando uno de sus miembros fundadores el R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como un directorio o lista de

<sup>33</sup> Véase: <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/vea-sancion-impuso-sic-empresa-turismo-34652>

avaluadores no permitido según la Ley 1673 de 2013, compitiendo con el único registro que debe existir que es el RAA. La ERA A.N.A. no elimina las barreras ni crea las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos, cuando uno de sus miembros fundadores, el R.N.A. de Fedelonjas anuncia “Certificar los mejores avaluadores del país...” y que estos pueden ser encontrados en un directorio propio no autorizado por la Ley 1673 de 2013

**PODRÁS ENCONTRARLO EN EL DIRECTORIO DE  
AVALUADORES CERTIFICADOS**

Buscanos en:  
[www.rna.org.co](http://www.rna.org.co) directorio



La ERA A.N.A no cumple con las reglas para evitar acuerdos o actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del evaluador cuando uno de sus miembros fundadores, el R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como directorio de evaluadores no autorizado por la Ley 1673 de 2013 con el logo de la A.N.A.

¿Cómo es posible que un lista de evaluadores que no está autorizada como el R.N.A. de Fedelonjas patrocine un evento de la ERA A.N.A., la cual tiene el manejo del RAA, protocolo único que certifica la calidad de evaluador según la Ley 1673 de 2013?

**II Encuentro Nacional de Avaluadores**



Patrocinan: **RNA** **LEGIS**  
Avaluadores

Enero 24 de 2018

**Natalia Echavarría**



## AGENDA

### Miércoles 24 de enero de 2018

7:00 a.m. a 9:00 a.m.  
**INSCRIPCIONES Y ENTREGA DE MATERIAL**

12:30 p.m. a 2:00 p.m.  
**ALMUERZO LIBRE**

9:00 a.m. a 9:45 a.m.  
**INSTALACIÓN DEL EVENTO**  
Doctor Francisco Reyes Villamizar  
Superintendente de Sociedades

2:00 p.m. a 2:45 p.m.  
**PAPEL DE LAS UNIVERSIDADES EN EL SISTEMA DE AUTORREGULACIÓN**  
Doctora Esperanza Ardila Romero  
Docente en la especialización de valuación de activos y propiedad intelectual  
Universidad Externado de Colombia

9:45 a.m. a 10:30 a.m.  
**CATASTRO MULTIPROPÓSITO**  
Doctor Jairo Alonso Mesa Guerra  
Superintendente de Notariado y Registro

2:45 p.m. a 3:30 p.m.  
**EL AVALUO COMO PRUEBA PERICIAL**  
Doctor Gabriel Hernández Villarreal  
Miembro del Instituto Colombiano de Derecho Procesal - ICDP

10:30 a.m. a 11:00 a.m.  
**COFFEE BREAK**

11:00 a.m. a 11:45 a.m.  
**IMPORTANCIA DE LOS SISTEMAS DE AUTORREGULACIÓN PARA EL PAÍS**

Doctor Roberto Borrás Polanía  
Ex Superintendente Financiero de Colombia, ex Director General de Regulación Financiera del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ex Presidente del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia.

3:30 p.m. a 4:00 p.m.  
**COFFEE BREAK**

11:45 a.m. a 12:30 p.m.  
**CÓDIGO DE ÉTICA Y DEBERES DEL AVALUADOR**  
Doctor Ramón Eduardo Madriñán Rivera  
Co-autor del libro "Comentarios a la nueva Ley del Avaluador. Ley 1673 de 2013 Decreto 556 de 2014"

4:00 p.m. a 4:45 p.m.  
**PROCESO DISCIPLINARIO EN A.N.A.**  
Doctor Juan Manuel Sabogal Sabogal  
Magistrado del Tribunal Disciplinario de A.N.A.

4:45 p.m. a 5:00 p.m.  
**CIERRE DEL EVENTO**  
Doctora Alexandra Suárez Pelayo  
Directora Ejecutiva del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.

La única ERA A.N.A. manipule y engañe al mercado, apareciendo en avisos donde se ofrecen avalúos, avaluadores y listas de avaluadores, ya que esto está totalmente prohibido para las ERA, que no pueden hacer avalúos.

**RNA**  
Registro Nacional de  
Avaluadores

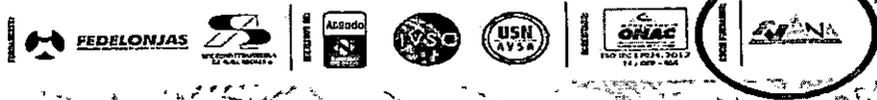
**¿Desea conocer  
el valor de sus propiedades y no  
sabe a quién contratar?**

**¿Necesita un avalúo de calidad y confiable?**

**PODRÁS ENCONTRARLO EN EL DIRECTORIO DE AVALUADORES CERTIFICADOS**

Buscanos en:

[www.rna.org.co](http://www.rna.org.co) ▶ directorio



El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. dice velar por la profesionalización de la actividad valuatoria cuando ellos no forman académicamente a los avaluadores, solo certifican por ONAC , lo cual es transitorio en la Ley 1673 de 2013 hasta el 11 de mayo de 2018. También dicen en su publicidad ser el único normalizador en el tema de avalúos, pero el SENA también expide las normas de competencia laboral del servicio de avalúos. Además dicen certificar avaluadores en especialidades, si lo único que certifica la calidad de avaluador es el RAA según la Ley 1673 de 2013 en las categorías que trae el decreto 556 de 2014.



**¿QUIENES SOMOS?**

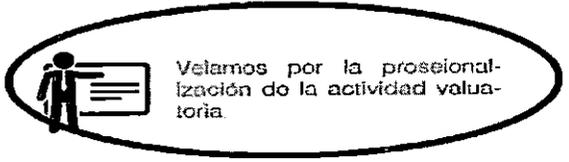
El registro Nacional de Avaluadores R.N.A., es una entidad privada sin ánimo de lucro, constituida en 1985 por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS y la sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA.



Es la primera entidad que fue acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación en Colombia ONAC de acuerdo a la ley 1673 de 2013



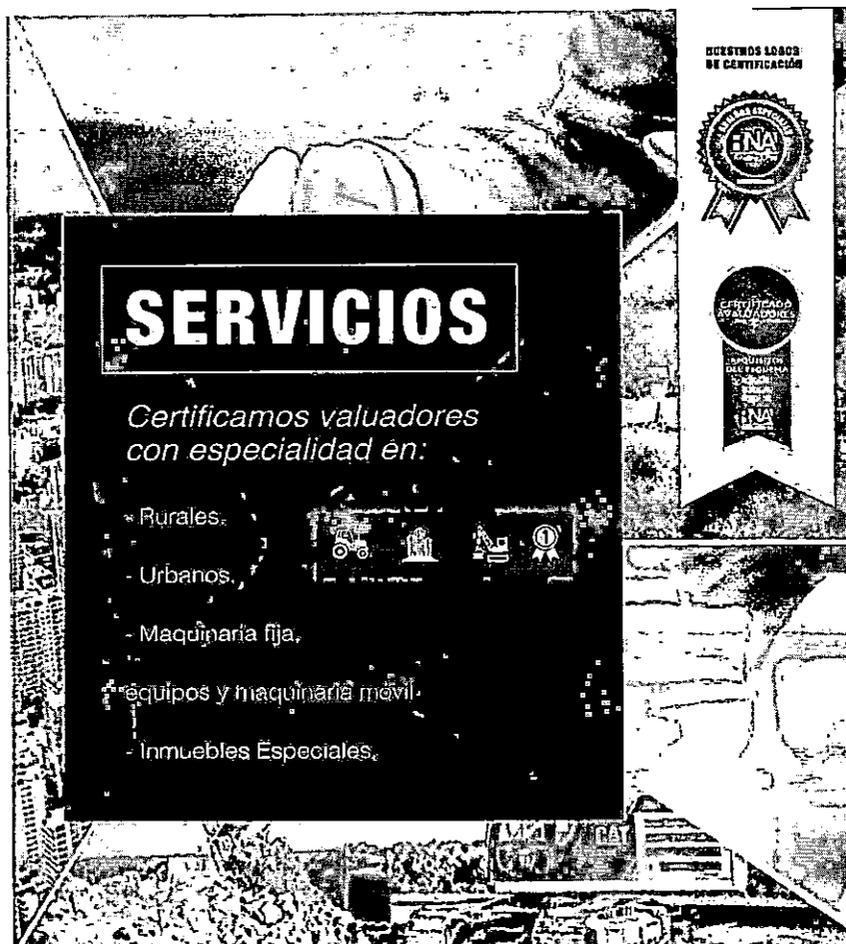
Pionero y líder en la certificación de Valuadores y normalización en el país.



Velamos por la profesionalización de la actividad valuatoria.

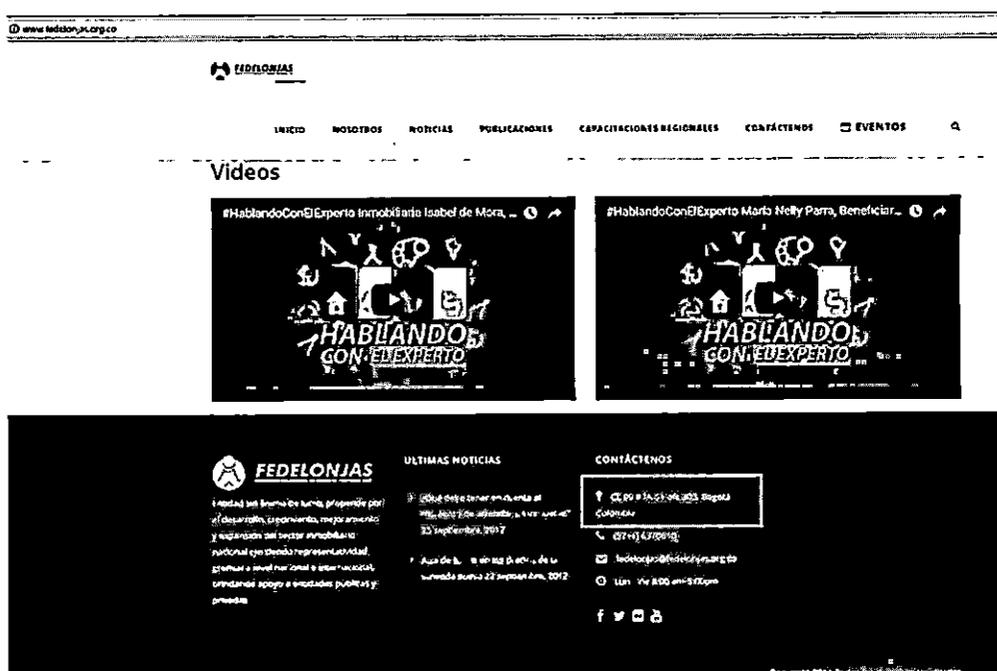


Único certificador y normalizador en el tema de Avalúos en Colombia.  
 ☎ 01 800 30233 317549233 911 534066  
 🌐 [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)



**2.23. El presunto cartel del Sector Valuatorio está ubicado en un mismo sitio, creando confusión y engaño al mercado.**

Toda la estructura de consolidación monopólica del sector valuatorio se encuentra en un mismo sitio en la Cl. 99 #7A-51 oficinas 303/304, Bogotá Colombia. En esta dirección se encuentran: Fedelonjas, la ERA A.N.A. quien maneja el RAA y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. A continuación presentamos imagen de sus páginas web de comienzos de 2018:



**CONTÁCTENOS**

📍 Cl. 99 #7A-51 ofc 303, Bogotá  
Colombia

☎ (57+1) 6370810

✉ fedelonjas@fedelonjas.org.co

www.ana.org.co Topo 14/15

**ANA**  
Autorreguladora Nacional de Avaluadores

**pse**

Inicio | Quiénes somos | Productos | Contacto | Servicios | Noticias | Prensa | **FAQs** | **REGISTRAR A.A.**

**CONTACTENOS**  
Inicio > Contacto

Envianos tus comentarios

Nombre:

Correo:

**ANA**  
La Autorreguladora Nacional de Avaluadores está disponible para usted.

Calle 99 No. 7A - 51 Ofc.303, Bogotá D.C. - Colombia

**A.N.A**

La Autorreguladora Nacional de Avaluadores está disponible para usted.

Calle 99 No. 7A - 51 Ofc.303, Bogotá D.C. - Colombia

www.rna.org.co/registro



**R.N.A.**  
Registro Nacional de  
Avaluadores

Inicio | Noticias | Decretos/Avisos | Certificación | Normativa | **Contactenos** | Pólizas | Contacto

---

## Contáctenos

**SEDE PRINCIPAL**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Nueva Dirección  
CALLE 99 No. 7A - 51  
Edificio S0 100 - Oficina 304

Teléfono: 020 3073 - 794 9393  
Celular: 310 834 6607

Correo: [info@rna.org.co](mailto:info@rna.org.co) / [certificacion@rna.org.co](mailto:certificacion@rna.org.co)

Bogotá, Colombia

Nombre y Apellido (requerido)

Correo electrónico (requerido)

Teléfono (requerido)

Asunto

Mensaje



# Contáctenos

**SEDE PRINCIPAL**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Nueva dirección  
CALLE 99 No. 7A - 51  
Edificio S0 100 - Oficina 304

**2.24. La SIC y la ERA A.N.A no están regulando el sector valuatorio ya que permite el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria.**

Los Artículos 9, 10 y 11 de la Ley 1673 tratan del ejercicio ilegal de Actividad Valuatoria. De allí cabe destacar lo siguiente:

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.

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.

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.

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. (Subrayado nuestro):

La SIC no ha sancionado a las entidades que encubren el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria y engañan a los usuarios y evaluadores con dobles certificaciones o dobles registros de evaluadores como el R.N.A. de Fedelonjas. La A.N.A. no da aviso al público en general del ejercicio ilegal de la valuación patrocinado por el R.N.A. de Fedelonjas (uno de sus fundadores) al confundir al mercado, ya que sin autorización se anuncia como un Registro de Avaluadores, lleva listas de avaluadores, expiden carnets de avaluadores por tipo de bien y además dice ser una certificadora de avaluadores.

**2.25. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como si fuera una ERA y un RAA sin la autorización de la SIC.**

En su página web <http://rna.org.co/> dicen textualmente: "... *El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. Es un instrumento de certificación de avaluadores emanado del sector privado a través de FEDELONJAS y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores S.C.d.A., como un mecanismo de -auto-protección- de la sociedad.... velando por la preservación de una estricta autorregulación de la actividad en beneficio del desarrollo económico y social del país y de la comunidad en general*".

Además el R.N.A. de Fedelonjas está en el mismo establecimiento con la ERA A.N.A. y el RAA, por lo tanto, debería ser multada, con cierre del establecimiento y además debe corregir la información engañosa. Esto según el Decreto 556. Art. 27 Subrayado es nuestro

*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 avaluadores, 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 avaluadores 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.



Revista +Valor

Directorio  
Avaluadores Certificados

Normalización



## El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.

Es un instrumento de certificación de avaluadores emanado del sector privado a través de FEDELONJAS y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores S.C.d.A., como un mecanismo de "auto-protección" de la sociedad, cuyo objetivo primordial es "Propender por la profesionalización, la seguridad, la calidad y el mejoramiento continuo de la actividad valuatoria en Colombia y por la promoción de acciones encaminadas a un adecuado conocimiento y aplicación de las técnicas y metodologías valuatorias, velando por la preservación de una estricta autorregulación de la actividad en beneficio del desarrollo económico y social del país y de la comunidad en general".

# El Registro Nacional de Avaluadores

## R.N.A.

Es un instrumento de certificación de avaluadores emanado del sector privado a través de FEDELONJAS y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores S.C.d.A., como un mecanismo de "auto-protección" de la sociedad, cuyo objetivo primordial es "Propender por la profesionalización, la seguridad, la calidad y el mejoramiento continuo de la actividad valuatoria en Colombia y por la promoción de acciones encaminadas a un adecuado conocimiento y aplicación de las técnicas y metodologías valuatorias, velando por la preservación de una estricta autorregulación de la actividad en beneficio del desarrollo económico y social del país y de la comunidad en general".



Inicio Nosotros Directorio Avaluadores Certificación Normalización Contáctenos

## ¿Quiénes somos?

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., es una entidad privada sin ánimo de lucro, constituida en 1985 por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS y la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA. El R.N.A propende por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia y en desarrollo de este objetivo, se ha dedicado desde su fundación a la certificación de avaluadores en el país, buscando brindar seguridad y confianza a los usuarios de avalúos sobre la idoneidad y competencia de los avaluadores inscritos.

Fuente: <http://rna.org.co/nosotros/>

- 2.26. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas cumple funciones que solo le corresponde a las ERAS violando la Ley del Avaluador según sus estatutos y objeto social.

La SIC en un derecho de petición del día 9 de abril de 2018 dice que el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas es solo un organismo de certificación de personas acreditado y no comete ninguna irregularidad frente a la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador.

Comenta la SIC que si una entidad se anuncia, realiza, asume o desarrolla funciones y actividades propias de una ERA sin haber sido reconocida por la SIC se estaría en un posible caso de publicidad engañosa. A continuación presentamos las preguntas 5, 6 y 7 con su correspondiente respuesta y luego demostraremos como esta entidad si estaría violando la Ley del Avaluador al cumplir funciones propias y exclusivas de las ERAS según sus estatutos, razón social y objeto social:

**Pregunta 5.**

En lo referente a la pregunta número 5, sobre *¿El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas pone en desventaja a los avaluadores que no están en su registro?*

**Respuesta.**

Téngase presente que el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, es un organismo de evaluación de la conformidad, acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024, para emitir certificados de personas.

En este marco, el rol que desempeña el R.N.A en la estructura de la autorregulación del sector valuatorio, es la de emitir certificación de competencias laborales para que aquellas personas que venían desempeñando la profesión valuatoria antes de la expedición de la Ley 1673 de 2013, puedan adelantar el trámite de inscripción, a través del régimen de transición contemplado en el parágrafo 1° del artículo 6 *Idem*.



ASÍ LAS COSAS, y a juicio de esta Dirección, los servicios que presta dicho organismo de certificación, no constituyen circunstancia alguna que pueda poner en "desventaja" a los avaluadores.

Lo anterior, pues se aclara que una cosa es la certificación de competencias laborales, expedidos por un organismo como el R.N.A, y otra muy distinta, las certificaciones que expiden las E.R.A sobre las personas inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

GOBIERNO DE COLOMBIA

**Pregunta 6 y 7.**

En lo referente a las preguntas número 6 y 7, sobre *¿A quién le compete la función y responsabilidad de cerrar a las entidades que se anuncian, realizan, asumen y desarrollan funciones y actividades propias de las ERAS y manejan registros y listas de avaluadores diferentes al RAA? y, 7. ¿A quién le compete la función y responsabilidad de sancionar a las entidades que encubren el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria y engañan a los usuarios y avaluadores con dobles certificaciones o dobles registros de avaluadores, cuando el único registro que certifica como avaluador según la Ley es el RAA?*

**Respuesta.**

Conforme al artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, previamente transcrito, la competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de inspección, control y vigilancia sobre la actividad valuatoria, recae sobre:

- a) *Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del avaluador, 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 avaluador, 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 avaluador.*

De igual forma, el artículo 2.2.2.17.5.1. del Decreto 1074 de 2015, señala:

*"Se considerará información o publicidad engañosa cuando una entidad se anuncie, informe o dé a creer al público o los avaluadores 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*



© GOBIERNO DE COLOMBIA

*Superintendencia impondrá la sanción de cierre temporal o definitivo del establecimiento y se emitirá orden perentoria de corrección de la información engañosa"*

Así mismo, es competencia de esta Entidad, realizar las respectivas investigaciones en materia de protección al consumidor y la libre competencia.

Así entonces, y al presentarse la situación de que una entidad se anuncie, realice, asuma y desarrolle funciones y actividades que sean propias de una Entidad Reconocida de Autorregulación E.R.A, sin haber sido reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, se estaría ante un posible caso de publicidad engañosa; luego entonces, tal y como se esbozó previamente, es necesario que se interpongan la respectiva denuncia en materia de protección al consumidor, o en materia de avaladores, precisando los hechos y posibles infractores, para que esta Entidad inicie las investigaciones pertinentes.

Por otro lado, y en lo que refiere a la pregunta número 7, ha de verse que conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1673 de 2013, la competencia por el encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador, está en cabeza de esta Superintendencia:

*"Artículo 10. 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"*

Finalmente, y atendiéndonos a lo ya señalado, de presentarse el posible encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita, es necesario que se interponga la denuncia respectiva; sin perjuicio de las acciones de carácter penal que se quieran adelantar por la emisión de "dobles certificaciones", las cuales son del resorte de la jurisdicción ordinaria, como quiera que se trata de un posible delito, por falsedad ideológica en documento privado.

Esta respuesta de la SIC es parcialmente cierta, ya que el Registro Nacional de Avaladores R.N.A. de Fedelonjas no fue creado solo con el propósito de ser organismo de evaluación de la conformidad, acreditado por la ONAC bajo norma ISO 17024, para emitir certificado de personas; esta entidad fue creada, según ellos, hace 32 años para autorregular el sector valuatorio como una iniciativa privada y cumplir funciones que tienen hoy por hoy las ERAS, y que por lo tanto ya no pueden, ni deben hacer según la Ley del Avalador de 2013.

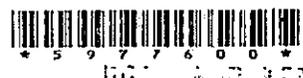
LA SIC QUIERE NEGAR QUE SON UN REGISTRO DE AVALUADORES QUE VIOLENTA LA LEY. Además la SIC se equivoca al decir que esta entidad puede desempeñar un rol en la estructura de la *autorregulación* del sector valuatorio ya que la Ley es clara en que las FUNCIONES DE AUTORREGULACIÓN SON DE LAS ERAS, estas funciones son según el artículo 24 de la ley 1673 las siguientes: Función normativa, Función de supervisión, Función disciplinaria y Función de Registro Abierto de Avaladores. Ahora, el parágrafo 3 del mismo artículo dice: *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).* Pero resulta que el Registro Nacional de Avaladores R.N.A. de Fedelonjas no es una ERA ni tampoco es un gremio de evaluadores, simplemente es un registro de evaluadores con un reglamento, tal como lo son ahora las ERAS según la LEY.

Las funciones de autorregulación solo las pueden ejercer las ERAS y por lo tanto a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013, las entidades que venían cumpliendo estas

funciones ya no podrían hacerlo desde el 19 de enero de 2014, según el artículo 39 de la citada Ley.

Veamos como la Entidad Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas está ejerciendo funciones de autorregulación exclusivas de las ERAS. Lo primero y más obvio es el nombre de la entidad, que al llamarse "Registro" ya implica que el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas ejerce la Función de Registro Abierto de Avaluadores de las ERA, que según la Ley debe ser solo de las ERAS, con un único registro que es el RAA. Lo segundo, en su acta de constitución del 2 de septiembre de 1997 (información expedida por la Cámara de Comercio el 19 de mayo de 2014) y en un certificado de existencia y representación legal de fecha 11 de abril de 2018 de la misma cámara de Comercio de Bogotá, vemos como EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. DE FEDELONJAS SE AUTOPROCLAMA COMO "AUTORREGULADOR DE LOS AVALUADORES", CREANDO UN REGISTRO PROPIO, UN CÓDIGO DE ÉTICA, NORMALIZANDO, SUPERVISANDO Y DISCIPLINANDO A LOS AVALUADORES.

Empecemos con el acta de constitución del R.N.A. Aquí es importante resaltar que la entidad solo hasta el 30 de junio de 2015, fue acreditada por ONAC, luego de la expedición de la Ley 1673 de 2013.



**ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA CORPORACIÓN  
"REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES"**

En Santafé de Bogotá, D.C., siendo las 10:30 a.m. del día 2 de septiembre de 1997, se reunieron en la sede de FEDELONJAS, las personas que se relacionan a continuación en representación de los gremios: Federación Colombiana de Lonjas y Asociaciones Inmobiliarias "FEDELONJAS", con Nit. 860.051.102-1 y la Sociedad Colombiana de Avaluadores, con Nit. 860041110-8, ambas domiciliadas en la ciudad de Santafé de Bogotá, D.C., con el propósito de constituir la entidad sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, denominada "Corporación Registro Nacional de Avaluadores".

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	DOMICILIO
Clemencia Parra de Villamizar	41.682.422 de Bogotá	Bogotá
Adolfo Tenorio López	16.637.646 de Cali	Cali
Franz Mutis Caballero	13.831.865 de B/manga	Bucaramanga
Luis Rafael Hoyos García	890.157 de Cartagena	Cartagena
Luis Alfonso Quintero Arbeláez	8.253.865 de Medellín	Medellín
Alfonso Ospina Parada	396.496 de Suba	Bogotá
Emma Inés Ordoñez Ríos	41.782.287 de Bogotá	Bogotá
Carlos Alberto Salazar Morales	19.131.117 de Bogotá	Bogotá
Julio Enrique González González	72.109 de Bogotá	Bogotá
Germán Noguera Camacho	19.467.536 de Bogotá	Bogotá

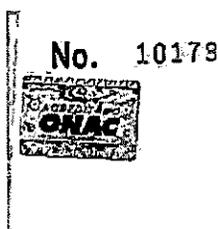
**ESTATUTOS  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES**

**PREÁMBULO**

Los presentes estatutos constituyen una expresión de la filosofía y objetivos del Registro Nacional de Avaluadores, el cual fue constituido como un registro interno de control por la Federación Colombiana de Lonjas y Asociaciones Inmobiliarias, FEDELONJAS y la Sociedad Colombiana de Avaluadores en el año de 1985, entidades gremiales representativas a nivel nacional de la actividad valuatoria.

El Registro se creó con el propósito de lograr el desarrollo ético, idóneo y objetivo de la actividad valuatoria de bienes en Colombia.

Aquí vemos como Fedelonjas con la Sociedad Colombia de Avaluadores crean el R.N.A de Fedelonjas y sabemos que estas tres entidades son las que crean la única ERA reconocida y autorizada en el año 2014 por la SIC hasta este momento que es la A.N.A.



**EL ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA**  
acredita a:

## REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R N A

NIT: 830.038.917-4  
CALLE 99 No 7 A – 51 OFICINA 304, Bogotá D.C., Colombia.

*La evaluación y acreditación de este organismo de evaluación de la conformidad, se han realizado con respecto a los requisitos especificados en la norma internacional:*

### ISO/IEC 17024:2012

*Esta Acreditación es aplicable al alcance establecido en el anexo*

14-OCP-008

*Esta Acreditación está sujeta a que el organismo de evaluación de la conformidad se mantenga conforme con los requisitos especificados, lo cual será evaluado por ONAC. La vigencia de este certificado se puede verificar en [www.onac.org.co](http://www.onac.org.co)*

Certificado de Acreditación 14-OCP-008

Fecha de Otorgamiento: 2015-06-30

Fecha Última Modificación: 2017-01-27

Fecha de Renovación:

Fecha de Vencimiento: 2018-06-29

  
Director Ejecutivo

Página 1 de 2

FR-4.3-10 (Antes FOPP-DEC-01) Revisión 2 - Aprobado 2013-06-04

El propósito por el que crearon el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en 1997 es “logra el desarrollo ético, idóneo y objetivo de la actividad valuatoria de los bines en Colombia” es el mismo por el que se creó la Ley del Avaluador 1673 de 2013, ya que esta dice que la LEY DEL AVALUADOR ES EL CÓDIGO DE ÉTICA PARA LOS AVALUADORES INSCRITOS en el RAA según su artículo 13: *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 Avaluadores 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.*

Y por otro lado la Ley 1673 le da objetividad e idoneidad a los evaluadores ya que la aplicación de Ley pretende en su artículo 2 que: *“quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán 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”*

Ahora miremos lo que dicen los estatutos del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas sobre el objeto de la entidad:

## CAPITULO II DEL OBJETO

**Artículo 4.- Del objeto.** El Registro Nacional de Avaluadores tiene como objeto principal el propender por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia y por la promoción de acciones encaminadas a un mejor conocimiento y aplicación de las técnicas y metodología valuatorias, velando por la preservación de una estricta ética en beneficio del desarrollo económico y social del país y de la comunidad en general.

**Artículo 5.- Del desarrollo del objeto.** En desarrollo de su objeto, el Registro Nacional de Avaluadores deberá adelantar las siguientes actividades :

a) Orientar, organizar y propiciar el fortalecimiento de la actividad valuatoria a través de la independencia, objetividad y transparencia en el ejercicio de la misma dentro de un marco de idoneidad y estricto cumplimiento de los principios éticos.

b) Propiciar la capacitación integral en materia valuatoria con el fin de lograr establecer programas académicos conducentes a la acreditación y profesionalización de la misma.

c) Propender por convertirse en cuerpo asesor y consultivo del Estado en materia valuatoria en sus diferentes niveles.

d) Divulgar ante las entidades públicas, privadas y la comunidad en general los principios, normas y procedimientos que rigen a los inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores.

e) Registrar a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que ejerzan en forma idónea la actividad valuatoria de bienes en la República de Colombia y que voluntariamente soliciten inscribirse en el Registro Nacional de Avaluadores y acepten cumplir los presentes Estatutos, el Código Colombiano de Ética del Avaluador, las normas, los reglamentos y demás disposiciones encaminadas al correcto ejercicio de la actividad valuatoria.

- f) Llevar un Libro de Registro de los Avaluadores, personas naturales o jurídicas, según el caso, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, en el que se expresará por región para cada avaluador: su nombre, domicilio, nombre de la asociación gremial o profesional a la que pertenece, especialidades valuatorias aprobadas, número del registro, vigencia del registro y en general los elementos que complementen dicha información.
- g) Expedir las credenciales a los avaluadores inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, en las cuales se indicará el nombre y documento de identidad del avaluador, Consejo Regional que aprobó la solicitud, vigencia de la credencial, especialidad o especialidades en que se aprobó la solicitud de la persona natural o jurídica, según el caso, así: Urbano, en la modalidad de avalúos comerciales y de renta; Rural, en la modalidad de avalúos comerciales y de renta; Industrial y Bienes Especiales.
- h) Las demás actividades que contribuyan y sean indispensables o necesarias para el desarrollo de su objeto.

De nuevo el objeto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas de profesionalizar la actividad valuatoria es el mismo que tiene la Ley del Avaluador, ya que la ley 1673 dice en su artículo 3 que el avaluador es la: *“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 Avaluadores”*. Y esta formación está debidamente delimitada en Ley, ya que debe ser “formación académica” acreditada por el Ministerio de Educación y especifica en el tipo de bien avaluar, según el Artículo 6 de la citada Ley.

Ahora analicemos el desarrollo del objeto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en varios de sus puntos, de donde podemos concluir que es el mismo objeto que trae la Ley del Avaluador, por lo tanto el R.N.A. de Fedelonjas no debe seguir con funciones que le corresponden a las ERAS:

a- La Ley del avaluador con las funciones de la ERAS cumple con los mismos objetivos que tiene el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas de *“orientar, organizar propiciar el fortalecimiento de la actividad valuatoria... dentro de un marco de idoneidad y estricto cumplimiento de los principios éticos”*.

b- El R.N.A. de Fedelonjas nunca ha capacitado integralmente, ni han establecido programas académicos. LO QUE REALMENTE ESTÁ PROPICIANDO LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS HOY EN DÍA ES LA LEY DEL AVALUADOR. Los señores del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas lo único que siempre han hecho son unos exámenes (sin formar a nadie) y entregan un su registro de avaluador, con carnets en diferentes categorías, PERO NUNCA CUMPLIERON CON SUS OBJETIVOS ALTRUISTAS ¿O SINO PARA QUE EL LEGISLADOR EXPIDIÓ LA LEY DEL AVALAUDOR?; todo esto es lo que deben hacer ahora las ERAS con criterios claros y homogéneos, recibiendo la prueba de formación académica débilmente reconocida y entregando una certificación del RAA en la categoría correspondiente

La publicidad engañosa ocurre cuando el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas confundiendo al mercado y a los avaluadores y la SIC al certificar personas por ONAC, certificado que un requisito transitorio para obtener el RAA, para obviar la formación académica que es permanente en la Ley según su Artículo 6. Sin olvidar que se hacen pasar por una Entidad Reconocida de Autorregulación ERA y por un Registro Abierto de Avaluadores RAA.

d- La divulgación de principios, normas y procedimientos en el Sector Valuatorio ya no le corresponde al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas, ahora le pertenece a las ERAS que es quien solo puede autorregular a los avaluadores. La función normativa en la Ley 1673 en su artículo 24 dice: *“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”*.

e- En estos estatutos el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas habla expresamente de “registrar a las personas naturales y jurídicas... que ejercen de forma idónea la actividad valuatoria” ósea que ellos dan la idoneidad, de forma voluntaria en base a un “Código Colombiano de Ética”, es decir su propio código de ética para los avaluadores, con base en normas y reglamentos que ellos mismos expiden, TODO ESO LO DEBEN HACER AHORA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE LAS ERAS. No sobra decir que la Ley de avaluador dice que el evaluador es una persona natural ( Art 3) y ellos estarían registrando también personas jurídicas.

f- Ese “libro de registro de los avaluadores” del R.N.A con los datos y especialidades de los avaluadores también es de manejo exclusivo del RAA según la Ley.

g- Las credenciales que expide el R.N.A. de Fedelonjas son lo mismo que el certificado del RAA, esto también estaría prohibido según la Ley del Avaluador y de esta forma también se estarían haciendo pasar por una ERA.

Ahora continuemos con los derechos y deberes de los miembros e inscritos del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en su estatutos del 1997.

## CAPITULO V DE LOS DERECHOS

**Artículo 11.- De los derechos de los avaluadores inscritos.** Quienes obtengan su inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores tendrán los siguientes derechos:

- a) Desarrollar la actividad valuatoria en el área de especialización aprobada según la credencial que posea.
- b) Anunciarse como evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, mientras dicha inscripción y credencial estén vigentes, o no haya sido suspendida o cancelada con ocasión de una investigación disciplinaria.
- c) Conocer la información sobre técnicas y metodología valuatoria reconocidas por el Consejo Nacional de Avaluadores.
- d) Los demás que señalen los presentes Estatutos, los reglamentos y el Consejo Nacional de Avaluadores.

En los derechos evidenciamos como a los inscritos del R.N.A. de Fedelonjas les restringen el ejercicio valuatorio a solo las áreas especializada o tipos de bienes en que los inscriben, también a anunciarse como miembro de esa entidad cuando este vencida la inscripción o con OCASIÓN DE INVESTIGACIÓN DISCIPLINARIA. Es lo mismo que pasa con la Ley del evaluador en el Artículos 9 que dice: *Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita: 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. Si existe una PARA-ERA y PARA-RAA se estaría violando la libre competencia económica y la igualdad.*

#### **CAPITULO VI DE LOS DEBERES**

**Artículo 13.- De los deberes de los evaluadores inscritos.** Quienes obtengan su inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores serán sujetos de los siguientes deberes:

a) Acatar y cumplir de manera estricta los presentes Estatutos, el Código Colombiano de Ética del Avaluador, así como los reglamentos y demás normas complementarias que dicte el Consejo Nacional de Avaluadores por iniciativa propia o por recomendación de los Consejos Regionales de Avaluadores, para el ejercicio de la actividad valuatoria.

b) Aceptar la jurisdicción de los Consejos Regionales de Avaluadores y del Consejo Nacional de Avaluadores para dirimir las controversias y conflictos que se susciten con ocasión del ejercicio de la actividad valuatoria, así como aceptar los procedimientos sancionatorios adoptados para velar por la integridad, idoneidad, transparencia, lealtad y ética que deben imperar en el ejercicio de la actividad valuatoria, de conformidad con lo consagrado en los presentes Estatutos y en los reglamentos que los desarrollen.

c) Poner en conocimiento del Consejo Nacional de Avaluadores y de los Consejos Regionales de Avaluadores los hechos que puedan perjudicar la actividad de evaluador y las iniciativas que se estimen útiles para el mejoramiento de la misma.

d) No ejercer actos de competencia desleal.

e) Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad la tarea que se le encomienda y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la perturbación del servicio o que implique abuso o ejercicio indebido de la actividad de evaluador.

f) Custodiar y cuidar la documentación e información que conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, impidiendo o evitando la sustracción, distribución, ocultamiento o utilización indebidos.

g) Desempeñar su trabajo, cargo o función sin obtener o pretender obtener beneficios adicionales a la remuneración pactada.

h) Elaborar los avalúos con base en la metodología que para el efecto disponga el Consejo Nacional de Avaluadores o en la metodología adecuada para cada caso y citar en todos los avalúos el número del Registro, asignado por el Consejo Nacional de Avaluadores.

i) Los demás que establezca el Consejo Nacional de Avaluadores por iniciativa propia o por recomendación de los Consejos Regionales de Avaluadores.

En los deberes evidenciamos como los inscritos del R.N.A. de Fedelonjas están obligados a cumplir de forma estricta una serie de normas o reglamentos de su Consejo Nacional de Avaluadores y aceptar los procesos sancionatorios adoptados para velar por la integridad, idoneidad, transparencia lealtad y ética que debe imperar en el ejercicio de la actividad valuatoria de conformidad con sus estatutos y en los reglamentos que los desarrollen. ESTAS FUNCIONES SON SOLO DE LAS ERAS CON LA LEY DEL AVALUADOR. Además hablan de hacer los avalúos según las metodologías de su

Consejo de Avaluadores, facultad que no les ha dado ninguna norma ya que la autoridad en materia valuatoria de inmuebles es el IGAC.

A continuación presentamos un certificado de existencia y representación legal de fecha 11 de abril de 2018 de la Cámara de Comercio de Bogotá del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas. En la parte de su objeto social vemos como sigue la misma línea de sus estatutos de 1997 y le han incorporado lo referentes a la ONAC. Pero en todo caso no dejan de confundir y engañar al mercado, a los avaluadores y a los usuarios y consumidores. Los apartes más importantes se encuentran resaltados.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CODIGO VERIFICACION: A18396224254D2

11 DE ABRIL DE 2018 HORA 17:52:12

AA18396224

PAGINA: 1 de 4

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A [WWW.CCB.ORG.CO](http://WWW.CCB.ORG.CO)  
\*\*\*\*\*

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN [WWW.CCB.ORG.CO](http://WWW.CCB.ORG.CO)  
\*\*\*\*\*

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN [WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/](http://WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/)  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO : REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R N A

=====  
|ADVERTENCIA: ESTA ENTIDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE |  
| RENOVAR SU INSCRIPCION. POR TAL RAZON, LOS DATOS CORRESPONDEN |  
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA EN EL |  
| FORMULARIO DE INSCRIPCION Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2017 |  
=====

INSCRIPCION NO: S0006641 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 1997

N.I.T. : 830038917-4

TIPO ENTIDAD : OTRAS ORGANIZACIONES CIVILES, CORPORACIONES, FUNDACIONES Y ENTIDADES

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

REFORMAS:  
DOCUMENTO NO. FECHA ORIGEN FECHA NO. INSC.  
0000043 2005/03/04 ASAMBLEA DE ASOCIADOS 2005/08/24 00089132  
91 2014/02/14 ASAMBLEA GENERAL 2014/04/23 00237033  
095 2014/08/05 ASAMBLEA DE ASOCIADOS 2014/08/14 00241002

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA ENTIDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 4 DE MARZO DE 2104 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. TIENE COMO OBJETO PRINCIPAL EL PROPENDER POR LA PROFESIONALIZACIÓN Y EL MEJORAMIENTO CONTINUO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA EN COLOMBIA Y POR LA PROMOCION DE ACCIONES ENCAMINADAS A LA EVALUACION DEL ADECUADO CONOCIMIENTO Y APLICACION DE LAS TÉCNICAS Y METODOLOGÍAS VALUATORIAS Y DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON ÉSTA VELANDO POR LA PRESERVACION DE UNA ESTRICTA AUTORREGULACION DE LA ACTIVIDAD EN BENEFICIO DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL PAIS Y DE LA COMUNIDAD EN GENERAL. ARTICULO 5. DEL DESARROLLO DEL OBJETO. EN DESARROLLO DE SU OBJETO, EL "REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A." PODRÁ: A) ORIENTAR, ORGANIZAR Y PROPICIAR EL FORTALECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA A TRAVES DE LA INDEPENDENCIA, OBJETIVIDAD Y TRANSPARENCIA EN EL EJERCIDO DE LA MISMA, DENTRO DE UN MARCO DE IDONEIDAD Y ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE AUTORREGULACION QUE SE ESTABLEZCAN. B) ACTUAR COMO ORGANO CONSULTIVO DEL ESTADO Y DEL GOBIERNO EN TODOS SUS NIVELES EN POLÍTICA ECONOMICA Y SOCIAL. RELACIONADA CON MATERIA VALUATORIA. E) PROPICIAR Y TOMAR LAS ACCIONES NECESARIAS PARA ACREDITARSE COMO ORGANISMO EVALUADOR DE CONFORMIDAD BAJO LA NORMA ISO 17024 Y OTRAS DE LAS NORMAS ISO CASCO O PROPIETARIAS, Y PRESTAR SERVICIOS COMO ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS, PROCESOS O PRODUCTO BAJO DICHAS NORMAS TÉCNICAS Y LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES. D) RECIBIR DELEGACION DE O CELEBRAR ACUERDOS CON ENTIDADES NACIONALES O INTERNACIONALES, PRIVADAS O ESTATALES, PARA LA IMPLEMENTACION DE NORMAS TÉCNICAS SECTORIALES QUE CONTRIBUYAN AL DESARROLLO DEL SECTOR, SIEMPRE Y CUANDO NO RESULTEN INCOMPATIBLES CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL E) ANTERIOR. E) BUSCAR E IMPLEMENTAR MECANISMOS DE COOPERACION NACIONAL E INTERNACIONAL EN BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA Y DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON ÉSTA. F) ESTABLECER CONVENIOS CON ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA, SIEMPRE Y CUANDO NO RESULTEN INCOMPATIBLES CON LO ESTABLECIDO EN EL

11 DE ABRIL DE 2018 HORA 17:52:12

AA18396224

PAGINA: 2 de 4

\*\*\*\*\*

LITERAL E) ANTERIOR. G) ACTUAR COMO UNIDAD SECTORIAL DE NORMALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA CON EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES ESTABLECIDOS PARA TAL FIN Y SERVIR DE SECRETARÍA TÉCNICA A OTROS COMITÉS TÉCNICOS O GRUPOS DE TRABAJO EN MATERIA DE NORMALIZACIÓN RELACIONADA DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON LA VALUACIÓN. H) DIVULGAR ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS, PRIVADAS Y LA COMUNIDAD EN GENERAL LOS PRINCIPIOS, NORMAS Y PROCEDIMIENTOS QUE RIGEN A LOS CERTIFICADOS POR EL "REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A." I) EVALUAR Y CERTIFICAR A LAS PERSONAS BAJO LAS NORMAS LEGALES Y TÉCNICAS ANTES REFERIDAS, PARA QUE EJERZAN EN FORMA IDONEA LA ACTIVIDAD VALUATORIA Y DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON ÉSTA, COMO LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS, EN LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y QUE VOLUNTARIAMENTE LO SOLICITEN ANTE EL "REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A." Y ACEPTEN CUMPLIR LAS NORMAS, LOS REGLAMENTOS Y DEMÁS DISPOSICIONES ENCAMINADAS AL CORRECTO EJERCICIO DE LA RESPECTIVA ACTIVIDAD. J) LLEVAR UN REGISTRO DE LOS AVALUADORES CERTIFICADOS POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Y ADELTANTAR DIRECTAMENTE O CONTRATAR EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS PARA INSTALAR Y OPERAR LA BASE DE DATOS ÚNICA QUE CONSTITUYE EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.N.A. A QUE HACE REFERENCIA LA LEY 1673 DE 2013 Y SU REGLAMENTACION, PREVIA CELEBRACION DE UN ACUERDO CON UNA ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACION - ERA. K) EXPEDIR LAS CREDENCIALES Y CERTIFICADOS A LOS AVALUADORES Y DEMÁS PERSONAS RELACIONADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON ÉSTA ACTIVIDAD, CERTIFICADOS POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A., EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE LO DETERMINE LA ACREDITACION Y EL GOBIERNO NACIONAL L) REALIZAR ACTIVIDADES DE INVESTIGACION CIENTÍFICA, TECNOLÓGICA Y DE INNOVACION EN MATERIA DE AVALUOS Y DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON ÉSTA, Y REALIZAR LOS TRÁMITES DE RECONOCIMIENTO PERTINENTE PARA LA ENTIDAD Y SUS INVESTIGADORES ANTES LAS AUTORIDADES NACIONALES DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACION. M) EVALUAR Y CERTIFICAR PERSONAS A TRAVÉS DE UN PROCESO DE CERTIFICACION PARA LA REALIZACION DE AVALUOS Y SERVICIOS INMOBILIARIOS. N) LAS DEMÁS ACTIVIDADES QUE CONTRIBUYAN Y SEAN INDISPENSABLES O NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO. Ñ) EN CUMPLIMIENTO DEL DESARROLLO DE SU OBJETO PODRÁ EJERCER DERECHOS Y CONTRAER OBLIGACIONES, SER REPRESENTADO JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE, ADQUIRIR A CUALQUIER TÍTULO BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ACEPTAR LEGADOS Y DONACIONES QUE NO INTERFIERAN CON LA INDEPENDENCIA DE LA ENTIDAD COMO ORGANISMO DE CERTIFICACION, TRANSIGIR, PERMUTAR O ENAJENAR, HIPOTECAR O GRAVAR EN CUALQUIER FORMA SUS BIENES Y ESTABLECER SOBRE ELLOS LIMITACIONES DE DOMINIO.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:  
9411 (ACTIVIDADES DE ASOCIACIONES EMPRESARIALES Y DE EMPLEADORES)

**2.27. La ERA A.N.A. está inscribiendo a profesionales de diferentes ramas como evaluadores en el RAA, en las categorías que trae el decreto 556 de 2014, cuando este decreto es claro al decir que los únicos profesionales que estarían habilitados por ley anterior son los arquitectos.**

El Decreto 556 de 2014 (marzo 14) por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013, es su artículo 11 dice:

Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6° 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 23 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. (el subrayado es nuestro)

Tenemos conocimiento de que Ingenieros Catastrales y Geodestas y Contadores, entre otros, están siendo inscritos en el RAA en las categorías que trae el Decreto 556 de 2014 lo cual estaría violando la Ley y permitiría el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, ya que estos profesionales no están habilitados por ninguna Ley para hacer avalúos y creemos que no tienen la formación específica que dice la Ley 1673 en su artículo 6, para ser inscritos en esas categorías. A continuación anexamos un RAA del contador RICARDO RENGIFO PINTO que fue inscrito en el RAA por la A.N.A en las categorías de Activos Operacionales y establecimientos de comercio e Intangibles.



PIN de Validación: b75e0e7f



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) RICARDO RENGIFO PINTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16665807, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Octubre de 2017 y se lo ha asignado el número de evaluador AVAL-16665807.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO RENGIFO PINTO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: VALLE DEL CAUCA, CALI, Carrera 7D # 70-60

Teléfono: 3216401930

Correo Electrónico: rrpinto60@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO RENGIFO PINTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16665807.

El(la) señor(a) RICARDO RENGIFO PINTO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Estaría la ERA A.N.A. permitiendo el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria al inscribir profesionales como evaluadores en algunas categorías del RAA sin estar habilitados por la Ley o no contar con la formación académica específica para ese tipo de bien según el Art. 6 de la Ley 1673 de 2013.

## **2.28. Se están violación de las leyes del Sector Financiero en los avalúos para otorgar créditos y la A.N.A y la SIC no hacen nada.**

Los bancos y la entidades que otorgan créditos con base en los avalúos de inmuebles se han pasado por la faja todas las normas sobre impedimentos para que estas entidades hagan los avalúos y también sobre las exigencias de idoneidad de los evaluadores y contenido mínimo de los avalúos.

A continuación veremos cómo Asobancaria en un concepto o circular de 2007 y el mismo R.N.A. de Fedelonjas en su revista (Valor No. 20 sep. 2016) hablan **DE NORMAS Y PRINCIPIOS QUE NO CUMPLEN**. Para comenzar veamos cómo la misma Asobancaria y el R.N.A. de Fedelonjas no citan ley más importante, que es la **LEY DEL SECTOR FINANCIERO** que es muy clara en las prohibiciones, pero que no les conviene nombrar.

### LEY 510 DE 1999 LEY DEL SECTOR FINANCIERO:

Artículo 86. Cuando se entreguen bienes en dación en pago de créditos hipotecarios a los establecimientos de crédito acreedores, se tomará como base del valor de los inmuebles el que sea mayor entre el último avalúo comercial vigente, siempre que se hubiere practicado dentro del año anterior a la fecha de la dación, y el valor registrado en los libros del establecimiento de crédito para determinar el valor de las garantías, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta la Superintendencia Bancaria.

En todo caso, los avalúos comerciales que sirvan de sustento, tanto para el otorgamiento del crédito como para el perfeccionamiento de las daciones en pago, deberán ser realizados por personas que no tengan vinculación directa o indirecta con el respectivo establecimiento de crédito, o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil con los directores y administradores del mismo. Además se tratará de personas que gocen de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. [Resaltado puesto en el texto]

Ahora veamos el concepto de Asobancaria 2007036640-001 de 15 de agosto de 2007:

### **AVALÚOS, EXIGIDOS POR ENTIDADES FINANCIERAS, REGLAMENTACIÓN** Concepto 2007036640-001 del 15 de agosto de 2007.

*Síntesis: La exigencia de avalúos por parte de las instituciones financieras obedece a la necesidad de valorar las garantías otorgadas por sus clientes y forma parte de las reglas relativas a la gestión del riesgo crediticio que dichas entidades deben adoptar dentro de su organización; reglamentación.*

Es así como en su numeral 1.3.1.4 menciona de modo general como una Política de Administración de Riesgo Crediticio, la exigencia y aceptación de las garantías para cada tipo de crédito, resaltando que "... En lo que se refiere a avalúos de los bienes recibidos en garantía, la política de contener criterios de realización de avalúos que se refieran a su objetividad, certeza de la fuente, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y profesionalidad del evaluador, antigüedad y contenido mínimo del avalúo".

Respecto de los créditos hipotecarios prescribe en el numeral 10 del prenombrado capítulo cuarto, que el avalúo del bien inmueble que se financia y que garantiza estos créditos *"...deberá realizarse de manera independiente y objetiva por las personas pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria Y Comercio, de conformidad con el Decreto 422 de 2000"*. La misma regla se repite en los numerales 2.1.2 letra c., y 12 del mismo capítulo, en relación con vivienda de interés social y reestructuración de créditos.

Nótese como en el concepto cita el Decreto 422 de 2000 el cual crea confusión pues habla del nombre genérico "Registro Nacional de Avaluadores" y de las listas de entidades autorizadas por la SIC. Recordemos que esto no ocurrió, ya que finalmente la SIC llevó esa lista en ese momento.

Muy habilidosamente el R.N.A. y Asobancaria siguen citando esa circular de 2007 en el año 2016 cuando ya existe la Ley del Avaluador 1673 de 2013 para seguir confundiendo al mercado y darle una ventaja competitiva al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas quien controla los avalúos con varios bancos del País para las operaciones de crédito.

Esta es otra razón más para su cierre definitivo. La SIC nunca ha autorizado al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas para conformar listas de avaluadores.

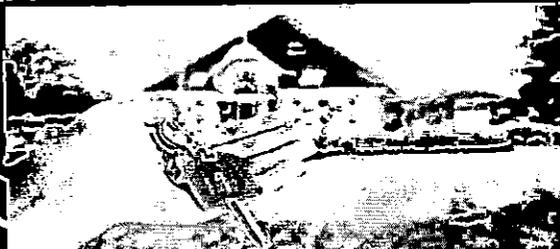


# LA IMPORTANCIA DE LOS AVALÚOS EN LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA



**ASOBANCARIA**  
Asociación de Bancos de Colombia

La financiación vivienda ha experimentado un repunte significativo desde 2006, luego de llegar a mínimos históricos en los primeros años de 2000 como resultado de la crisis de finales de los noventa.

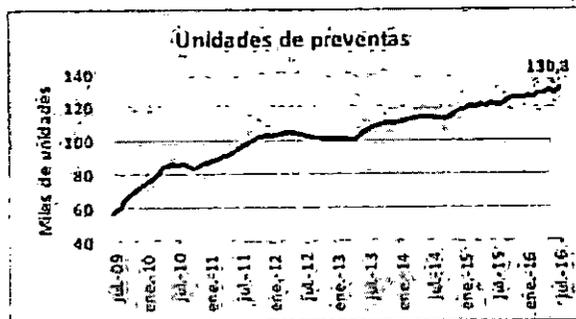


PRIMERA ENTREGA

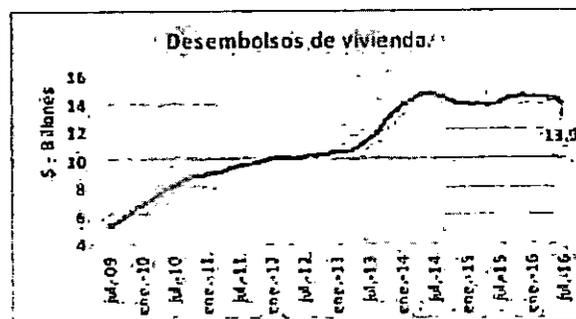


Esta tendencia creciente se ha acentuado aún más a partir de 2009 por la confluencia de los distintos programas de Gobierno que impulsan la adquisición de vivienda nueva, apoyados en la financiación hipotecaria<sup>1</sup>.

En este orden de ideas, actualmente se observan altos niveles en los indicadores de actividad del sector. En lo que respecta a la construcción de vivienda, el acumulado de los últimos doce meses de unidades licenciadas a junio de 2016 alcanza las 187 mil unidades. Así mismo, en julio de 2016 las preventas de vivienda en las principales 8 ciudades muestran un máximo histórico de 131 mil unidades en el acumulado anual, lo que representa una variación de 7,6% con respecto al mismo período de 2015. De igual manera, la financiación de vivienda ha registrado una dinámica favorable con un acumulado anual de \$13.9 billones en el monto de los desembolsos de crédito y un



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Incluye las 8 principales ciudades del país (Bogotá, Medellín, Barranquilla, Cali, Cartagena, Santa Marta, Bucaramanga y Villavicencio) y sus áreas metropolitanas.



Fuente: Asobancaria. Incluye los principales bancos del mercado hipotecario. Cifras a precios del último mes.

<sup>1</sup> Desde el año 2009 el Gobierno ha lanzado varios programas para impulsar la adquisición de vivienda: FRECH I (entre abril de 2009 y noviembre de 2011) que subsidia la tasa de interés por los primeros siete años del crédito para adquirir vivienda nueva urbana de hasta 335 SMMLV; FRECH II – Mi Casa Ya Subsidia Tasa (entre julio de 2012 y diciembre de 2016 o su agotamiento) que subsidia la tasa de interés por los primeros siete años del crédito para hogares sin vivienda con ingresos inferiores a 8 SMMLV y viviendas de hasta 135 SMMLV; FRECH Contradefecto (entre mayo de 2013 y diciembre de 2014) que subsidia la tasa de interés por los primeros siete años para adquirir vivienda nueva entre 135 y 335 SMMLV; Mi Casa Ya Ahorroahoras que subsidia 5 puntos porcentuales por los primeros siete años del crédito y otorga subsidio familiar de vivienda (SFV) para hogares con ingresos inferiores a 2 SMMLV y que adquieren por primera vez una vivienda nueva urbana de hasta 70 SMMLV; Mi Casa Ya – Cuenta Inicial que subsidia 4 pp de la tasa de interés por los primeros siete años del crédito y otorga SFV para hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV que adquieren por primera vez una vivienda nueva urbana entre 70 y 135 SMMLV; FRECH No VIS (entre diciembre de 2016 hasta diciembre de 2017 o su agotamiento) que subsidia 2,5 pp de la tasa de interés por los primeros siete años del crédito para adquirir vivienda nueva entre 135 y 335 SMMLV.

Gráfico 1: Principales indica

## FINANCIACION DE VIVIENDA **23**

saldo total de cartera de \$57 billones a junio de 2016.

Estos avances han permitido que la relación actual de la cartera de vivienda frente al PIB (7,1% a marzo de 2016) sea la más alta desde inicios de siglo, no obstante aún se mantiene por debajo de niveles registrados por otras economías de América Latina (México 10% y Chile 19%) y aquellos observados en nuestro país en la década de los noventa.

### Referencias normativas y usos de los avalúos

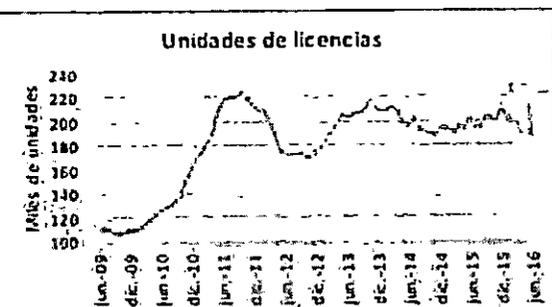
Si bien varios factores inciden en lograr una mayor profundización de la cartera de vivienda, un proceso adecuado de valuación de las garantías se vuelve indispensable para que el sector financiero pueda otorgar de forma más confiable créditos hipotecarios.

En Colombia, la tasación de los inmuebles o avalúo comercial, requerido en diferentes procesos de las entidades financieras relacionados con el crédito de vivienda y con operaciones de leasing habitacional, tiene diferentes referencias normativas. En primer lugar, la Ley 546 de 1999<sup>2</sup>, ley marco de financiación de vivienda, determina que los establecimientos de crédito deben "analizar la información referente

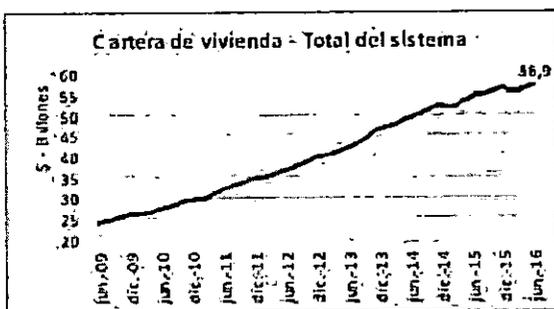
al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito, durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado". Así mismo, la Superintendencia Financiera<sup>3</sup> ha conceptuado que "La exigencia de avalúos por parte de las instituciones financieras obedece a la necesidad de valorar las garantías otorgadas por sus clientes y forma parte de las reglas relativas a la gestión del riesgo crediticio que dichas entidades deben adoptar dentro de su organización;...".

Por su parte, de manera más reciente, la expedición de la Ley 1673 de 2013 -Ley del Avaluador- sentó las bases para regular la actividad valuatoria. La citada ley dispone la creación de un Registro Abierto de Avaluadores administrado por Entidades Reconocidas de Autorregulación<sup>4</sup>, también creadas por la ley, al que se podrán inscribir los avaluadores que cumplan unos determinados requisitos de conocimiento y experiencia en la actividad de valuación, así como la implementación del Código de Ética de la Actividad del Avaluador, entre otras disposiciones.

Así, el avalúo es un elemento indispensable en el proceso de otorgamiento de crédito y otros relacionados con la actividad crediticia. Por ejemplo, en lo que tiene que ver con el LTV (relación Loan-to-Value por sus siglas en inglés)<sup>5</sup>, en Colombia la Ley de 546 de 1999 reglamentó límites a dicha relación según rangos del valor de la vivienda: de 80% para el caso de la vivienda de interés social (VIS) con valor de hasta 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y de 70% para la vivienda diferente de VIS. Es así como el valor máximo de financiación se establece sobre el precio de compra del inmueble o el avalúo del mismo, siempre y cuando se hubiere practicado dentro de los 6 meses anteriores al otorgamiento del crédito.



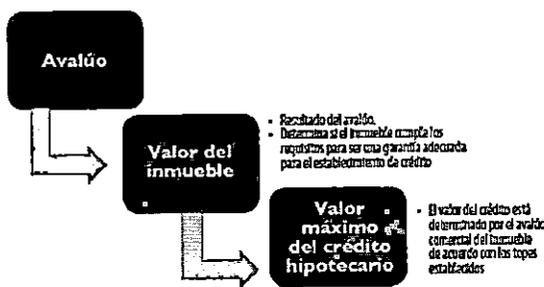
Fuente: DANE. Incluye los principales 88 municipios definidos por el DANE.



Fuente: Superintendencia Financiera, Titularizadora Colombiana, Fondo Nacional del Ahorro y Asobancaria. Incluye cartera crediticia, titularizaciones, leasing habitacional y FNA. Cifras a precios del último mes.

res sectoriales de vivienda

Gráfico 2: Avalúo y monto del crédito



- <sup>2</sup> Artículo 17.
- <sup>3</sup> Concepto 2007036640-001 del 15 de agosto de 2007.
- <sup>4</sup> La Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio autorizó a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA como Entidad Reconocida de Autorregulación.
- <sup>5</sup> La relación dada por el cociente entre el préstamo y el valor de la vivienda. Este indicador refleja el grado de endeudamiento de los deudores con respecto al respaldo del crédito.

### **2** Artículo 17.

### **3** Concepto 2007036640-001 del 15 de agosto de 2007.

**4** La Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio autorizó a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA como Entidad Reconocida de Autorregulación.

**5** La relación dada por el cociente entre el préstamo y el valor de la vivienda. Este indicador refleja el grado de endeudamiento de los deudores con respecto al respaldo del crédito.

Las pruebas de violación de las leyes por parte de los bancos y entidades de crédito son por ejemplo pedir como requisito para un avalúo con el banco que el avaluador esté inscrito en el

Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas como en el siguiente correo del BBVA y las publicaciones de los bancos en sus páginas web donde muestran las tarifas para los avalúos que ellos hacen para las operaciones de crédito:

----- Mensaje reenviado -----

De: YULI ALEXANDRA BEJARANO LOPEZ <yuli.bejarano@bbva.com>

Fecha: 16 de agosto de 2016, 17:13

Asunto: Rta Homologación Avaluo Lucas Ortegon

Para: [lonja@lonjadedepropiedadraiz.com](mailto:lonja@lonjadedepropiedadraiz.com)

Cc: JAIME ANDRES AREVALO GARCIA <jaime.arevalo@bbva.com>

Buenas Tardes

Remito respuesta de consulta avaluos vivienda sobre la homologación del avaluo del cliente Lucas Ortegon donde se ratifica la observación de la firma manifestada en pasado 29 de julio.

Revisados los documentos del avaluo, se encontró que el perito no anexa el Registro Nacional de Avaluador expedido por Fedelonjas y por lo tanto, como este es un requisito obligatorio, no se adelanta el proceso de homologación. Una vez se anexe este documento se continuará con el trámite.

Por lo anterior y de acuerdo con el circuito interno establecido, se ratifica la recomendación de la firma Lonprocol.

-

Cordialmente,



Yuli Alexandra Bejarano López

Sucursal La Trinidad - Gestor

Movil 3157005332- Tel. 91-3000158 Ext 49312 [yuli.bejarano@bbva.com](mailto:yuli.bejarano@bbva.com)

calle 56 # 4a-36

**DAVIVIENDA**

PERSONAS PERSONAS EMPRESAS

- ¿Quieres saber?
- Información para inversores
- Información adicional

INGRESO CLIENTES

Aquí puedo

Costos

Características y beneficios

Requisitos y pasos para acceder al producto

Requisitos y pasos para cancelar el producto

Derechos y coligaciones

Tarjetas y costos

Concepto	Descripción	Valor
Avalúo	Honorarios perito autorizado por Davivienda para revisar el estado (técnico) del inmueble. Máximo 2 SMMLV incluido IVA. Mínimo 15% del SMMLV incluido IVA.	1.0X1000 del valor del inmueble. Máximo 2 SMMLV incluido IVA. Mínimo 15% del SMMLV incluido IVA.
Estudio de títulos	Honorarios abogado autorizado por Davivienda, para revisar tradición del inmueble. Máximo 2 SMMLV incluido IVA. Mínimo 8% SMMLV incluido IVA.	Vivienda VIS: \$85.700 IVA incluido. Vivienda > VIS: 1.2X1000 del valor del inmueble. Máximo 2 SMMLV incluido IVA. Mínimo 8% SMMLV incluido IVA.

Atención en línea

https://www.colpatria.com/Personas/hipotecario/leasing/leaseback

Personas
Preferente
Microcrédito
Banco
Empresas
Corporativo
Acercas de

Colombia
⌵
⌵
⌵



**COLPATRIA**  
MULTIBANCA  
del grupo Scotiabank

Acceso a Clientes a ColpatriaNet Personas ⌵

[Aprende más](#) | [Regístrate](#)

**Red de oficinas**  
Oficinas y cajeros

**Contáctanos**  
Estamos para ayudarte

**Canales transaccionales**  
Conoce todas las alternativas

**Tasas y tarifas**  
Consúltalas aquí

Buscar

Tarjetas de Crédito ⌵
Cuentas e Inversión ⌵
Hipotecario | Leasing ●
Vehículos ⌵
Préstanos ⌵
Seguros ⌵
Servicios ⌵

## Leaseback



Estás en  
Hipotecario | Leasing

---

**Compra de Inmuebles**

- Compra de Vivienda
- Compra de Cartera
- Mi Casa Ya VIS, subsidio a la cuota inicial
- Vivienda residentes en el Exterior
- Compra locales, oficinas, consultorios
- Mi Casa Ya No Vis, subsidio a la tasa

---

Otras líneas con garantía

- ✓ Puedes transferir un activo de tu propiedad a cambio de recursos para libre inversión.
- ✓ Para más información acércate a la oficina Colpatria más cercana

Beneficios

**Condiciones**

Requisitos

- ✓ Financiación desde \$50 Millones de pesos
- ✓ Valor mínimo de vivienda: Superior a 135 SMMLV (\$93,1m para el 2016)
- ✓ Plazo: desde 5 hasta 10 años
- ✓ El avalúo será practicado por un perito autorizado por el Banco, previo pago del mismo
- ✓ El estudio de títulos corresponde a la revisión jurídica del inmueble ofrecido en garantía. Será practicado por un abogado autorizado por el Banco, previo pago del mismo



<https://www.fna.gov.co/vivienda/Avaluadores>

AA Colombianos en el Exterior

Solicita tu Crédito

Fondo en Unas



Fondo Nacional del Ahorro

Inicio Personas Empleadores Constructores y Gobierno Atención Ciudadana

Inicio > Vivienda > Avaluadores

## Avaluadores

### Sociedad Colombiana de Arquitectos

Dirección: Carrera 6 No. 26b-85 / Piso 11 Bogotá, Colombia.

Teléfono: 350 9922 Ext 110 - 112

Celular: 3204388866 - 3132935015

Fax: (571) 350 9994

Página Web: [www.sociedadcolombianadearquitectos.org](http://www.sociedadcolombianadearquitectos.org)

### Sociedad Colombiana de Avaluadores

Dirección: Carrera 10 No. 67 A-45 Bogotá, Colombia.

Teléfono: 2355273 - 2119684

Celular: 3208098124

Página Web: [www.scavaluos.org.co](http://www.scavaluos.org.co)

### Lonja Propiedad Raíz del Tolima

Dirección: Calle 19 No. 7- 48 of 505. Edificio Covinoc, Bogotá, Colombia.

Teléfonos: 4838375

Celular: 3153172905

Dirección: Calle 14a No 2a-04. Edificio Bancolombia, Oficina 412. Tolima, Colombia.

Teléfonos: (578) 2631259 - 2612606

Celular: 3185329570 - 3166940092

Correo electrónico: [lonjadeltolima@hotmail.com](mailto:lonjadeltolima@hotmail.com) - [cesar.quintero@lonjadeltolima.com.co](mailto:cesar.quintero@lonjadeltolima.com.co)

---

<https://www.fna.gov.co/vivienda/Avaladores>

---

## Asolonjas

Dirección: Calle 90 No 14 - 26 Oficina 215 - 216.

Teléfonos: 6213693 - 6234044

Fax: 2561455

Página web: [www.asolonjas.net](http://www.asolonjas.net)

## Lonja Inmobiliaria de Profesionales

Dirección: Carrera 68 No 11 - 06 Oficina 201.

Teléfonos: 3099003 - 01800189003

Celular: 3213486476 - 317 2788373

Correo electrónico: [lonjainmobiliarios@gmail.com](mailto:lonjainmobiliarios@gmail.com)

**Ayuda**

Te ayudamos a solucionar tus dudas e inquietudes.

Pregunt

¿Cuánt

¿Qué d

¿Cuále  
vivienc

¿Cómo

Consul

¿Necesitas más información?

Visita atención al ciudadano >

https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/personas/tarifario##resultados

Para Ti Para Empresas Acerca de Bancolombia Negocios Especializados

Grupo  
Bancolombia

Necesidades Productos y Servicios Aprender es fácil

Solicitud de productos

Transacciones

Personas > Gestor de tasas y tarifas

## Tarifario

Conoce aquí las tarifas de todos nuestros productos y decide cuál de ellos es el mejor para ti.

Selecciona la entidad

Bancolombia

Selecciona el año

2017

Tarifas vigentes desde: 1 de Enero de 2017

Selecciona la categoría

Solución inmobiliaria (crédito y leasing)

Selecciona la subcategoría

Avalúo

En el evento en que el cliente dentro del término mencionado, no manifieste su inconformidad con la modificación propuesta, se entenderá su aceptación tácita.

Si el cliente opta por rescindir el contrato deberá acercarse a cualquiera de las oficinas o sucursales de Bancolombia.

Buscar

Descripción	Tarifa (Sin IVA)
Avalúo y visitas a constructor profesional de vivienda y diferente de vivienda	0.85% por \$10,000 de los costos totales del proyecto + IVA, mínimo 0.5 SMLMV, máximo 1.5 SMLMV.
Avalúo y visitas constructor asociativo	0.5 por cada \$1,000 de los costos totales del inmueble a financiar + IVA, mínimo 0.1 SMLMV, máximo 1 SMLMV.
Avalúo: Crédito diferente de vivienda (Persona Natural y Persona Jurídica) o Leasing inmobiliario (Persona Natural)	1.3 por cada \$1,000 sobre el valor comercial del inmueble + IVA. Valor Mínimo 9 SMLDV + IVA. No hay tope máximo.
Avalúo: Crédito para Vivienda y diferente de vivienda o para Leasing Habitacional e inmobiliario nuevos (Proyectos financiados)	0.5 por cada \$1,000 sobre el valor del avalúo + IVA. Valor mínimo \$40,000, máximo 1 SMLMV.
Avalúo: Crédito para vivienda o Leasing habitacional (Proyectos no financiados o inmuebles usados)	1.1 por cada \$1,000 sobre el valor comercial del inmueble + IVA. Valor Mínimo: 4.5 SMLDV + IVA y Máximo: 3 SMLMV + IVA.
Avalúo: reformas de vivienda y diferente de vivienda	0.8 por cada \$1,000 del valor total del proyecto + IVA. Mínimo tarifa mínima.
Informe técnico, visitas y avalúo final de Constructor individual para vivienda y diferente de vivienda	0.5 por cada \$1,000 del valor total del proyecto + IVA. Mínimo la tarifa mínima. Avalúo final de verificación el 0.8 por cada \$1,000 sobre el valor comercial del inmueble + IVA. Mínimo la tarifa mínima.
Reavalúos	De 6 a 12 meses después de realizado el avalúo: 50% descuento / De 12 a 24 meses después de realizado el avalúo: 25% de descuento. Mínimo: tarifa mínima.

La tarifa de Avalúo para persona jurídica de Leasing Inmobiliario es negociada directamente entre el perito evaluador y el cliente.

 <p><b>Chatea con nosotros</b> Déjanos ayudarte a encontrar lo que buscas</p>	 <p><b>LLámanos</b> Nuestras líneas están esperándote</p>	 <p><b>Déjanos llamarte</b> Nos encantaría hablar contigo</p>	 <p><b>Visítanos</b> Busca nuestro próximo lugar de encuentro</p>
--	--	--	--

## Crédito Hipotecario para Comprar Vivienda

Tener casa propia, además de ser un sueño, es una inversión que aumenta tu patrimonio y genera una mayor seguridad para tu futuro y el de tu familia. Si lo quieres hacer realidad, pero aún no cuentas con el dinero suficiente, conoce a continuación la información que necesitas para obtener un Crédito Hipotecario Bancolombia con tasas a la medida de tus ingresos y capacidad de endeudamiento.



Adquiere aquí

Comunícate con nosotros

O comunícate con tu contacto comercial.

Este producto es ofrecido por Bancolombia S.A. Establecimiento Bancario.



### Beneficios

### Características

Planes de amortización y tasas

Seguros

Documentos

Mi Casa Ya, subsidio del Gobierno Nacional

Proceso para Crédito de Vivienda

Simula tu crédito

### Características

Conoce aquí las características principales del Crédito Hipotecario para Comprar Vivienda:

#### Características del producto:

- Debes tener entre 18 y 69 años.
- El crédito de Bancolombia, aplica para vivienda nueva o usada, urbana o rural, todos los estratos de acuerdo con el visto bueno del perito.
- El valor comercial mínimo debe ser de 40 SMMLV.
- El monto máximo de financiación es de hasta el 70% del valor comercial para vivienda superior a VIS (Vivienda de Interés Social) y hasta el 80% del valor comercial para Vivienda de Interés Social.
- La primera cuota pagada no puede superar el 30% de los ingresos de los aportantes (Ley de Vivienda).
- Cuenta con garantía hipotecaria de primer grado constituida sobre las viviendas financiadas.
- Los ingresos familiares deben ser superiores a 1.5 SMMLV, el deudor principal aporta 1 SMMLV. Para clientes del segmento Micropyme: \$1.500.000.
- El plazo mínimo de financiación es de 5 años y el plazo máximo es de 20 años para financiación en pesos y 30 años para financiación en UVR.
- Debes tener en cuenta que los gastos del avalúo (según valor comercial), estudio de títulos (según la tarifa de honorarios establecida por el banco) y de escrituración (Notaría, Rentas y registro) tienen un costo adicional que deben ser asumidos por el cliente.

En un Crédito Hipotecario para Comprar Vivienda intervienen:

## 2.27. La ERA A.N.A. viola la Libre Competencia Económica y los Derechos de los Consumidores al conformar un presunto cartel del Sector Valuatorio.

Es función de la SIC velar por la observancia de las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas “en los mercados nacionales”. Numeral 1o. Artículo 2o. Decreto 2153/1992. Según las leyes colombianas se consideran contrarios a la libre competencia, entre otros, los acuerdos que tengan por objeto o tengan como efecto lo siguiente<sup>34</sup>:

- La fijación directa o indirecta de precios.
- La colusión en las licitaciones o concursos o la distribución de adjudicaciones de contratos, distribución de concursos o fijación de términos de las propuestas.
- Impedir el acceso a los mercados o a los canales de comercialización a terceros.

A continuación analizaremos cada una de estas prácticas realizadas por este presunto cartel del sector valuatorio.

<sup>34</sup>Decreto 2153/92, artículo 47 apartado 10 en combinación con el artículo 16 de la Ley 590/00 sobre promoción de PYME

**2.28. La A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonas fijan directa o indirecta precio en el mercado valuatorio.**

Cuatro sociedades afiliadas a la **Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá** adscrita a **FEDELONJAS** fueron multadas mediante la Resolución 27759 20 dic de 1999 por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) por prácticas comerciales restrictivas. Se encontró que las empresas y Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá tenían por objeto fijar las tarifas de varios servicios inmobiliarios, incluidos los avalúos, conducta dañina para un mercado en la medida que los consumidores no encuentran variedad de precios:

*"Las lonjas fijaron tarifas que deben cobrar sus afiliados por la prestación de servicios de venta, arrendamiento y avalúo. Se impone sanción económica a Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (Miembro de Fedelonjas), Rafael Ángel H. y Cía. Ltda., Luque Ospina & Cía., Cáceres y Ferro S. A e Isabel de Mora Finca Raíz Ltda."*

REPUBLICA DE COLOMBIA		No.
		<i>Bogotá</i>
MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO		
<b>RESOLUCION NUMERO 27759 DE 19</b> <b>20 DIC 1999</b>		
Por la cual se impone una sanción y se ordena la terminación de una conducta		
<b>EL SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO</b> en uso de sus atribuciones legales y,		

**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.

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.<sup>19</sup>

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar que la conducta objeto de investigación realizada entre 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. es ilegal por contravenir lo previsto en numero 1 del artículo 47 del decreto 2153 de 1992.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la 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. y a Sergio Mutis Caballero, Fernando Angel Neira, María Clara Luque Garcia, Gustavo Cáceres Serrano e Inés Mora de Gutiérrez que terminan 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.co) moneda legal  
Rafael Angel H. y Cia Ltda: Veinticinco millones de pesos (\$25.000.000.co) moneda legal

• 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:

RESOLUCION NUMERO **27153** DE 19... HOJA No

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

Recientemente la ERA A.N.A. (fundada por Fedelonjas) repite o hace actos equivalentes sin tener las facultades legales. Se involucra de nuevo en acciones contrarias a la libre competencia cuando anuncia en su página web<sup>35</sup> y en el periódico El Tiempo<sup>36</sup> lo que se debe cobrar por los servicios valuatorios. Esta es otra demostración de cómo las entidades que conforman la A.N.A. trabajan como un presunto cartel monopolista que trata de fijar precios.

<sup>35</sup>Vease: Pagina web de la A.N.A: <http://www.ana.org.co/?p=726> – Extraído 12/12/2017

<sup>36</sup>Vease: Diario el Tiempo 25 de marzo de 2017



Inicio | Quiénes somos | Normatividad | Comunicados | Miembros | Contacto | **INSCRIPCIÓN - RAA**

## GUÍA PARA SABER CÓMO HACER UN AVALÚO

Home > Finanzas > Guía Para Saber Cómo Hacer un Avalúo

Además, recuerde que es importante pues, según **Madriñán**, "el avalúo del inmueble debe quedar bien hecho porque el banco presta de acuerdo con el riesgo que uno tiene y si presta más de lo que uno puede soportar, al final del día el que está poniendo en riesgo el patrimonio es uno mismo".

Ahora, en cuanto a precios, éstos **suelen ser definidos por el libre mercado**. Pero según el vocero de la **Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**, un avalúo normal puede estar alrededor **0,7 por mil o 0,8 por mil del valor resultante del avalúo**. "En algunos casos se trabaja a precio fijo, se puede calcular dependiendo de dificultad del inmueble, se cotiza trabajo \$200/300 mil por horas, como trabajan los abogados".

www.eltiempo.com - SÁBADO 20 DE MARZO DE 2014

# Antes de comprar o vender haga un avalúo

Cuando las partes van a realizar una transacción y no están seguras del precio del inmueble que se va a negociar, es mejor hacer el peritaje.

Para resolver las dudas de compra y venta, Metrocuadrado consultó a **Alexandra Suárez**, directora ejecutiva del Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.).

### ¿Qué costo tiene?

Este varia, pero en la mayoría de los casos corresponde al 1 x 1.000 del valor determinado para la propiedad en el estudio. Sin embargo, cada tipo de avalúo tiene un valor particular que depende de su finalidad, complejidad y alcance.

**2.29. A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonjas hacen colusión en las licitaciones o concursos o la distribución de adjudicaciones de contratos.**

Aquí podemos ver como en los requisitos para licitar el avalúo de unos bienes del Senado de la Republica<sup>37</sup> solicitan el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas, cotiza la A.N.A. y además dan puntaje si se está inscrito en Fedelonjas, lo cual es abiertamente un delito de Colusión en las licitaciones o concursos o la distribución de adjudicaciones de contratos. Esto viene ocurriendo desde hace muchos años pero aquí la primordial es que ya aparece la A.N.A que por ley no puede hacer avalúos.

<p>PROYECTO DE PRE PLIEGO DE CONDICIONES SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA No. 001 DE 2017</p>		<p>FECHA:</p>	<p>Página 1 de 65</p>									
<p>CONTRATAR LA REALIZACION DEL AVALUO DE LOS BIENES MUEBLES Y VEHICULOS DE PROPIEDAD DEL SENADO DE LA REPUBLICA EN ARMONIA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA Y LA RESOLUCION 533 DE 2015 DE LA CONTADURIA GENERAL DE LA NACION.</p>		<p>VERSION</p>	<p>1</p>									
<p><b>EQUIPO MINIMO DE TRABAJO</b></p> <p>Para el desarrollo del objeto a contratar se debe conformar un equipo de trabajo mínimo compuesto por:</p> <table border="1" data-bbox="272 1074 987 1440"> <thead> <tr> <th>Perfil</th> <th>Cantidad</th> <th>Experiencia requerida</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Contador Público</td> <td>2</td> <td>Experiencia mínima de 2 años en Normas Internacionales de información financiera y en la realización de avalúos.</td> </tr> <tr> <td>Perito avalúador</td> <td>1</td> <td>Con experiencia certificada de 5 años en la realización de avalúos de bienes muebles e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de la superintendencia de Industria y Comercio o el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) de FEDELONJAS.  Actividad: Avalúo de bienes muebles y equipos electrónicos distintos a vehículos, un perito para vehículos y para obra de arte</td> </tr> </tbody> </table>				Perfil	Cantidad	Experiencia requerida	Contador Público	2	Experiencia mínima de 2 años en Normas Internacionales de información financiera y en la realización de avalúos.	Perito avalúador	1	Con experiencia certificada de 5 años en la realización de avalúos de bienes muebles e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de la superintendencia de Industria y Comercio o el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) de FEDELONJAS.  Actividad: Avalúo de bienes muebles y equipos electrónicos distintos a vehículos, un perito para vehículos y para obra de arte
Perfil	Cantidad	Experiencia requerida										
Contador Público	2	Experiencia mínima de 2 años en Normas Internacionales de información financiera y en la realización de avalúos.										
Perito avalúador	1	Con experiencia certificada de 5 años en la realización de avalúos de bienes muebles e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de la superintendencia de Industria y Comercio o el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) de FEDELONJAS.  Actividad: Avalúo de bienes muebles y equipos electrónicos distintos a vehículos, un perito para vehículos y para obra de arte										
<p>6.</p>	<p><b>ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:</b></p> <p>Tomando en consideración las cotizaciones presentadas por las diferentes firmas del mercado nacional, la División de Bienes y Servicios procedió a realizar el respectivo estudio de mercado que se presenta a continuación:</p> <p>Para la elaboración de este estudio de mercado, se invitaron a cotizar a las siguientes empresas via email: PWC COLOMBIA, LONJA PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA, AVALUADORES E INMOBILIARIOS VHC&amp; CIA, A CONSULTORÉS ASESORES SAS, BERAKAH INGENIEROS SAS, CONSULCONTAF LTDA, MGI PAEZ ASOCIADOS Y CIA SAS, SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES, AVALUOS NACIONALES, AVASIN, AVALUOS INVENTARIOS, CONSTRUYE INVERSIONES LTDA, M. GARCÉS, GRUPO MT INGENIERIA, SIGYCAD LTDA, IF MAGUIN, OUN COLOMBIA SAS, EMPREAVAL, AVAGEST, GESTION Y AUDITORIA ESPECIALIZADA LTDA. (GAE LTDA), ESPINOSA DE BRIGARD CONSULTORES S.A.S, AVALUPERIAUTOS S.A.S., FEDELONJAS, EXALEGAL Y ANA.</p>											

<sup>37</sup>Vease:

<https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-11-7159768>  
<http://www.anav.com.co/site/content/requisitos-por-fuera-de-la-ley-estudio-para-avaluo-bienes-senado-de-la-republica>  
 Bogotá, D. C. 21 de octubre de 2017 Se envió escrito a [contratos@senado.gov.co](mailto:contratos@senado.gov.co) C. C.: [contactenos@sic.gov.co](mailto:contactenos@sic.gov.co)  
[quejas@procuraduria.gov.co](mailto:quejas@procuraduria.gov.co) [cgr@contraloria.gov.co](mailto:cgr@contraloria.gov.co)

Factores técnicos y de calidad. 400 puntos	
Elementos adicionales para puntuación	Puntuación máxima
<p>Se otorgaran un máximo de 200 puntos por un contador público adicional al requerido en el numeral de Equipo mínimo de trabajo requerido (sin costo adicional para la entidad) el cual se calificará de acuerdo con las siguientes premisas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se otorgaran 100: si aporta un contador público adicional al proceso <u>que demuestre estar inscrito y tener el registro vigente ante la Superintendencia de Industria y Comercio.</u></li> <li>2. Se otorgaran los 200 puntos en uno de las dos situaciones siguientes:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Si el contador público adicional <u>demuestra estar inscrito y tener el registro vigente ante la Superintendencia de Industria y Comercio y FEDELONJAS.</u></li> <li>b. Se otorgaran los 200- Si el contador público adicional demuestra estar inscrito y tener registro vigente ante la superintendencia de Industria y comercio y Registro Abierto de Avaluadores (RAA).</li> </ol> </li> </ol>	200
<p>Se otorgaran un máximo de 200 puntos por un perito evaluador adicional al requerido en el numeral de Equipo mínimo de trabajo requerido (sin costo adicional para la entidad) el cual se calificará de acuerdo con las siguientes premisas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se otorgaran 100 puntos: Si el perito evaluador adicional demuestra estar inscrito y tener el registro vigente ante la Superintendencia de Industria y Comercio.</li> <li>2. Se otorgaran los 200 puntos: Si el perito evaluador adicional demuestra estar inscrito y tener el registro vigente ante la Superintendencia de Industria y Comercio y <b>FEDELONJAS.</b></li> <li>3. Se otorgaran los 200 puntos: Si el perito evaluador adicional demuestra estar inscrito y tener el registro vigente ante Registro Abierto de Avaluadores (RAA).</li> </ol>	200

### 2.30. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de FEDELONJAS impide el acceso a los mercados o a los canales de comercialización a terceros.

El R.N.A. de FEDELONJAS tiene su propia lista o directorio de avaluadores y logra en las licitaciones públicas y en los bancos que solo pidan los avalúos a los avaluadores inscritos a esa entidad, esto estaría impidiendo el acceso al mercado valuatorio de los avaluadores que no están en esa entidad y solicitando requisitos que no están en la Ley del Avaluados, además de las violaciones a la Ley del Sector Financiero.

Según las leyes colombianas hay conductas consideradas como abuso de posición dominante que tienen que ver con la posibilidad de determinar, directa o indirectamente, las condiciones de un mercado” (Artículo 45 del Decreto 2153/92). Artículo 50 del Decreto 2153/92

- *La aplicación de condiciones discriminatorias para operaciones equivalentes, que coloquen a un consumidor o proveedor en situación de desventaja frente a otro consumidor o proveedor en condiciones análogas.*
- *Provisiones que tengan por objeto o como efecto subordinar el suministro de un producto a la aceptación de obligaciones adicionales, que por su naturaleza no constituyan el objeto del negocio, sin perjuicio de lo establecido por otras disposiciones.*
- *La venta a un comprador en condiciones diferentes de las que se ofrecen a otro comprador, cuando sea con la intención de disminuir o eliminar la competencia del mercado.*
- *Obstruir o impedir a terceros el acceso a los mercados o a los canales de comercialización” (apartado agregado por la ley 590/00 de promoción de PYME).*

La existencia del R.N.A. de Fedelonjas coloca en condiciones discriminatorias a los avaluadores que no están en esa lista o directorio de avaluadores, a sabiendas que la Ley dice que el protocolo único para acreditar la calidad de un evaluador es el RAA Registro Abierto de Avaluadores.

Que las licitaciones públicas o los bancos soliciten estar inscrito en el R.N.A. de Fedelonjas o en las Lonjas de Propiedad Raíz de Fedelonjas sería una provisión que tiene por objeto o como efecto subordinar el ejercicio de la actividad valuatoria a la aceptación de obligaciones adicionales que no están en la Ley 1673 de 2013 y que prohíbe la Ley del sector financiero, y la Sentencia C-492/1996 (Demanda de inconstitucionalidad Art. 27 (parcial) del decreto 2150)

El ofrecimiento de avalúos por parte del R.N.A. de Fedelonjas en condiciones diferentes a las que ofrecen los que están en RAA tiene la intención de disminuir o eliminar la competencia en el mercado

La lista o directorio de evaluadores del R.N.A. de Fedelonjas obstruye o impide a los evaluadores que no están allí el acceso al mercado valuatorio.

### 2.31. Veeduría denunció el cartel de la actualización catastral en Ibagué - FEDELONJAS involucrado 29/01/2018<sup>38</sup>

La Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, adscrita a FEDELONJAS, Expedía certificados de idoneidad para cumplir con el convenio Alcaldía e IGAC. Hasta la señora de los tintos aparece evaluando, violando el derecho al trabajo y la igualdad de los que sí están realmente preparados como peritos evaluadores.

Inicio > SUPERIORES SECUNDARIAS > Veeduría denunció El Cartel de la actualización catastral en Ibagué

## Veeduría denunció El Cartel de la actualización catastral en Ibagué

Por Rubén Darío Correa C. - 29 enero, 2018 <> 10456



Aquí vemos de nuevo el presunto cartel de los avalúos, actuando en cabeza de Fedelonjas, quien manejara el monopolio a través de la única ERA "A.N.A." gracias al contubernio con la SIC. Fedelonjas con estas acciones insulta a los evaluadores y demuestra nuevamente que encarna el riesgo social que la Ley 1673 de 2013 intenta prevenir. Recordemos que el pasada (24 enero de 2018) la A.N.A invitaba a profundizar sobre la "ética" en un encuentro nacional de evaluadores que organizo.

### 2.32. La ERA A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonjas cometen actos de competencia desleal que afectan e impactan gravemente al mercado valuatorio.

A continuación presentamos los actos de competencia desleal que comete la A.N.A., sus miembros fundadores y sus lonjas como son: actos de confusión, actos de engaño, violación de normas y pactos desleales de exclusividad.

El Régimen de Competencia contempla los actos de Competencia Desleal establecidos en la Ley 256 de 1996 que afecten o tengan impacto en el mercado:

**ARTÍCULO 10. ACTOS DE CONFUSIÓN.** En concordancia con lo establecido por el punto 1 del numeral 3 del artículo 10 bis del Convenio de París, aprobado mediante Ley 178 de 1994, se considera desleal toda conducta que tenga por objeto o como efecto crear confusión con la actividad, las prestaciones mercantiles o el establecimiento ajenos.

<sup>38</sup>Vease: Fuente 29/01/2018: <http://rubendariorcorrea.com/wpsite/veeduria-denuncio-cartel-la-actualizacion-catastral-ibague/>  
El Tiempo 19/10/2017 <http://www.eltiempo.com/colombia/otras-ciudades/actualizacion-catastral-en-ibague-tiene-varias-irregularidades-142716>

**ARTÍCULO 11. ACTOS DE ENGAÑO.** En concordancia con lo establecido por el punto 3 del numeral 3 del artículo 10 bis del Convenio de París, aprobado mediante Ley 178 de 1994, se considera desleal toda conducta que tenga por objeto o como efecto inducir al público a error sobre la actividad, las prestaciones mercantiles o el establecimiento ajenos.

Se presume desleal la utilización o difusión de indicaciones o aseveraciones incorrectas o falsas, la omisión de las verdaderas y cualquier otro tipo de práctica que, por las circunstancias en que tenga lugar, sea susceptible de inducir a error a las personas a las que se dirige o alcanza sobre la actividad, las prestaciones mercantiles o el establecimiento ajenos, así como sobre la naturaleza, el modo de fabricación, las características, la aptitud en el empleo o la cantidad de los productos.

**ARTÍCULO 18. VIOLACIÓN DE NORMAS.** Se considera desleal la efectiva realización en el mercado de una ventaja competitiva adquirida frente a los competidores mediante la infracción de una norma jurídica. La ventaja ha de ser significativa.

**ARTÍCULO 19. PACTOS DESLEALES DE EXCLUSIVIDAD.** Se considera desleal pactar en los contratos de suministro cláusulas de exclusividad, cuando dichas cláusulas tengan por objeto o como efecto, restringir el acceso de los competidores al mercado, o monopolizar la distribución de productos o servicios, excepto las industrias licoreras mientras éstas sean de propiedad de los entes territoriales.

### **2.33. La existencia de una sola ERA no garantiza lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y la Sentencia C-385/15 de la Corte Constitucional sobre la Ley.**

La SIC viola la Ley del avaluador:

- a. Al negar la existencia de más de una ERA imponiendo requisitos que no están establecidos en la Ley 1673/13.
- b. Cuando sus funcionarios imponen sus criterios y no cumplen las disposiciones legales establecidas para reconocer a más de una ERA.
- c. Cuando se viola el debido proceso.
- d. Cuando no se da el mismo tratamiento a las solicitudes presentadas por diferentes entidades para su reconocimiento como ERA.
- e. Cuando a pesar de cumplir con los requisitos establecido en la Ley 1673/13 para ser reconocida como una ERA, a ANAV se le niega sistemáticamente su reconocimiento.
- f. Cuando promueve eventos en asocio con la única ERA reconocida para forzar su registro en esta.
- g. Cuando no le garantiza al mercado reglas claras que permitan la libre competencia, eviten la manipulación del mercado, como lo viene haciendo el R.N.A. de Fedelonjas, las Lonjas de Fedelonjas, los bancos y algunas entidades del Estado en las licitaciones.
- h. Cuando no permite que todos los avaluadores y el gremio valuatorio se autorregule a través de más de una ERA que si los represente.
- i. Cuando no intervine a entidades que dicen autorregular el sector valuatorio, certificar avaluadores y llevar listas o directorios de avaluadores, cuando no están autorizados por la Ley.
- j. Cuando no interviene a las entidades que dicen certificara personas por ONAC para cumplir con la ley del avaluador, cuando estos emiten información engañosa.

### **2.34. El reconocimiento de A.N.A. como la primera y única ERA no da garantías al mercado valuatorio.**

La SIC viola la Ley al reconocer solamente a la A.N.A. como primera y única ERA; ya que con todos estos antecedentes no se estarían:

- Garantizando las reglas para prevenir la manipulación de los avalúos y fraude en el mercado.

- Eliminando las barreras, ni creando las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos.
- Protegiendo a los consumidores y usuarios de la actividad del evaluador y del interés público.
- Garantizando que se prevenga la discriminación entre los miembros de la ERA.
- Garantizando que se eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el propósito de la norma de la actividad valuatoria.

### **2.35. Condiciones que debería cumplir una entidad de autorregulación para su funcionamiento.**

Según La Organización Internacional de Comisiones de Valores IOSCO, como condición para la autorización, la legislación o el regulador, deberán exigir que los organismos de autorregulación cumplan por lo menos las siguientes condiciones<sup>39</sup>:

- *Tengan capacidad para cumplir con la finalidad de las leyes aplicables, las regulaciones y las normas de los propios autorreguladores, y obligar al cumplimiento de dichas leyes, regulaciones y normas por parte de sus miembros y las personas vinculadas;*
- *Traten a todos los miembros del autorregulador y a los candidatos a miembros de una forma justa y congruente;*
- *Desarrollen normas que estén diseñadas para fijar normas de conducta para sus miembros y para promover la protección del inversionista. Con ello habrá de mencionar también que es necesario que el compromiso de los participantes de la autorregulación sea suficiente para garantizar el cuidado y protección del interés público. Un sistema de autorregulación exitoso será aquel que permita cambios que propicien una adaptación mejor a las nuevas realidades a la vez que mantener una correcta regulación de sus miembros;*
- *Presenten sus normas al regulador para su revisión o aprobación según lo considere este apropiado, y garanticen que las normas del autorregulador son congruentes con las directivas de política pública establecidas por el regulador;*
- *Cooperen con el regulador y otros autorreguladores para investigar y aplicar las leyes y las regulaciones;*
- *Apliquen sus propias normas e impongan las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento;*
- *Garanticen una representación justa de los miembros en la selección de sus consejeros y la administración de sus asuntos. La justa representación de los miembros del gremio sujeto a las reglas de la autorregulación garantiza que las reglas que se elaboran en el interior de los organismos de autorregulación cuenten con un grado de especialización y pertinencia que no lo pueden lograr agentes externos a la industria. No obstante, la participación de esos integrantes no debe permitir que las normas de la autorregulación reflejen única y exclusivamente los intereses de dichos miembros.*
- *Eviten normas que puedan dar lugar a situaciones no competitivas;*

<sup>39</sup>Véase. Rodríguez Fernández, Maximiliano. Concepto, alcance y estructura de la autorregulación en el Mercado de Valores colombiano Revista E-mercatoria. Vol. 13, Núm. 2 (2014). ISSN digital: 1692-3960. Departamento de Derecho Comercial Universidad Externado de Colombia. Enlace: <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/emercra/article/view/4047/4847>

- *Eviten hacer uso del papel de supervisión para permitir que cualquier participe del mercado adquiera una ventaja desleal.*

Por ser A.N.A. la única ERA, por su acciones y omisiones, por tener como miembro fundador al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas y por no agrupar, ni representar a todo el Sector valuatorio, la A.N.A no estaría cumpliendo con los puntos: a, b, c, d, e, f, g, h, i del numeral anterior (realmente no cumple con ninguno) por lo tanto **la A.N.A no ejerce una correcta autorregulación de los avaluadores, ni evita los fallos del mercado valuatorio.**

### 2.36. Críticas a los Sistemas de Autorregulación.

Los sistemas de autorregulación pueden generar grandes beneficios para el mercado, pero es evidente que el sistema no es, ni será perfecto. Recientemente, las críticas sobre los sistemas de autorregulación han aumentado de manera significativa y en muy buena parte del planeta las bondades de la autorregulación están siendo debatidas. Muchas han sido las críticas que hasta la fecha se han arrojado sobre la autorregulación y en especial tres que están estrechamente relacionadas entre sí<sup>40</sup>:

- Falta de legitimidad:** La falta de legitimidad democrática es la idea-fuerza que late en todos los reproches que los juristas han dirigido a la autorregulación, la cual se considera, desde esta perspectiva, bien una manifestación más de la apropiación del poder político por grupos sociales no elegidos democráticamente, ni sujetos a responsabilidad por las posibles desviaciones en el ejercicio de ese poder, bien puede ser una forma moderna de corporativismo, ligada a la vieja noción del "derecho de clase" anatematizada por los postulados ideológicos de la revolución francesa. Un buen número de los organismos de autorregulación (singularmente, los de carácter profesional) se duelen de una escasa legitimidad ad-intra respecto de los miembros de la propia profesión, que propicia toda suerte de abusos y conflictos de intereses. Es precisamente esta permanente tensión de intereses sobre la que nuestra doctrina asienta la necesidad de una completa separación entre los órganos reguladores y las empresas reguladas.*
- Naturaleza anticompetitiva:** No son pocos los modelos teóricos que predicen cómo algunos agentes del mercado (los más poderosos o los más próximos al regulador) pueden servirse de la autorregulación como instrumento para la obtención de rentas supracompetitivas. Los organismos de autorregulación profesionales dotados de la potestad exclusiva de conceder licencias u otros títulos habilitantes para el ejercicio de una actividad o profesión han abusado históricamente de dicho poder para impedir la entrada de nuevos competidores. Son las propias leyes del mercado (singularmente la búsqueda de rentas y la maximización de beneficios) las que generan el riesgo de que los organismos de autorregulación actúen guiados simplemente por los intereses individuales de sus miembros y en contra del interés público.*
- Ineficacia:** Otro de los problemas que se han identificado con la actividad de los autorreguladores es su incapacidad o ineficacia al momento de supervisar o monitorear el cumplimiento de sus normas, así como la falta de capacidad para imponer sanciones ejemplarizantes o que tengan un impacto real en el mercado. Así, se señala que los poderes y facultades de los autorreguladores usualmente son de naturaleza contractual y, aunque en algunos casos de orden legal, nunca es suficiente para que esos organismos tengan la posibilidad de imponer sanciones de tipo penal.*

<sup>40</sup>Ibíd.

La única ERA A.N.A propicia toda suerte de abusos y conflictos de interés, sus miembros fundadores han abusado históricamente para impedir la entrada de nuevos competidores al mercado valuatorio, han logrado que las leyes los favorezcan, siempre movidos por un interés propio y no los de la comunidad, por lo tanto no serían veraces a la hora de imponer sanciones. En definitiva la A.N.A es totalmente ilegítima, anticompetitiva e ineficiente.

### **3. REITERACIÓN DE LA AMENAZA Y VIOLACIÓN DEL INTERÉS GENERAL Y DE LOS DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS POR PARTE DE LOS DEMANDADOS.**

En cumplimiento del artículo 144 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se realizó la solicitud a la SIC y al MINTIC (Ver anexos(s) 028A,028B,29) como corresponde, para que en ejercicio de sus funciones administrativas pudieran adoptar medidas necesarias de protección de los derechos o intereses colectivos amenazados o violados; sin embargo, de una manera poco garantista el MINTIC y la SIC no dieron respuesta ni resolución de fondo a la solicitud, negándola de manera flagrante:

#### **3.1. De la supuesta temeridad alegada por la SIC y de la importancia de la protección efectiva de los derechos colectivos desde los deberes constitucionales y legales de la SIC.**

La SIC en su respuesta al requisito de procedibilidad del artículo 144 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) expone que las afirmaciones de dicha solicitud podrían ser temerarias. Esta conducta de la SIC es un indicio grave en relación con la amenaza y/o violación sistemática a los derechos colectivos, pues se debe advertir que la solicitud previa y la presente demanda no están inscritas en una controversia sobre derechos subjetivos (susceptibles de transacción) sino sobre derechos colectivos (no susceptibles de transacción), que por su naturaleza no son exclusivos de los solicitantes (o demandantes) sino que son de toda la comunidad en general; esta es la razón por la cual un actor popular no puede desistir de una demanda, de tal modo que —así se retire del proceso dicho actor— este trámite constitucional debe continuar hasta asegurar la garantía efectiva de los derechos e intereses colectivos; en efecto, la figura del desistimiento entendida como la facultad del actor popular de renunciar a la demanda para detener su trámite no se encuentra consagrada legalmente, pero la jurisprudencia del Consejo de Estado ha precisado que dicho desistimiento de la acción popular no es procedente, toda vez que esta figura se opone a su naturaleza y finalidad, pues la acción popular es una acción pública que persigue la protección de los derechos e intereses de una colectividad:

“La figura del desistimiento, entendida como la facultad de disponer del derecho en litigio, no se encuentra consagrada en la Ley 472 de 1998 que desarrolla el artículo 88 de la Constitución Política en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo, razón por la que debe acudir al artículo 44 ibidem, el que a su vez remite a las disposiciones del Código Contencioso Administrativo, para regular los aspectos no previstos en la citada ley, tratándose de acciones populares cuyo conocimiento compete a la jurisdicción contencioso administrativa, mientras no se opongan tales normas a la naturaleza y finalidad de esas acciones.

(...)

Sin embargo, a juicio de la Sala, el desistimiento de la demanda no es procedente en las acciones populares, por cuanto se opone a la naturaleza y finalidad de éstas, ya que en las acciones populares se persigue la protección de los derechos e intereses de una colectividad.

(...)

En igual sentido, es claro que los derechos colectivos que se pretenden proteger en las acciones populares desbordan los intereses personales o subjetivos de quien presentó la demanda, máxime cuando ésta no actúa en nombre o representación de la comunidad, sino que, ante una situación que considera violatoria de tales derechos, se constituyó en defensor de las garantías de una colectividad,

actitud que la misma Ley 472 de 1998 quiso reconocer mediante el incentivo económico previsto en el artículo 39.

En síntesis, considera la Sala que la figura del desistimiento no tiene cabida en las acciones populares, en atención a la naturaleza colectiva de los derechos para cuya protección fuero instituidas aquellas por el constituyente, dado que su contenido y finalidad no es de orden personal o particular, sino, precisamente de naturaleza colectiva, de allí que la titularidad de dichas acciones sea igualmente popular.” (Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia de 10 de julio de 2003, Expediente 54001-23-31-000- 2002-00183-01 Consejero ponente: GERMAN RODRIGUEZ VILLAMIZAR) [Resaltado puesto en el texto].

Simplemente no puede darse una eventual temeridad cuando se está defendiendo el orden constitucional, el interés general y los derechos e intereses colectivos. La amenaza explícita de la SIC de no atender la protección constitucional es clara y evidente, y se constituye en una prueba más de la situación de vulneración en que se encuentra el *Sector Valuatorio*; en este sentido, la SIC como autoridad está desatendiendo sus deberes dentro del orden constitucional en la defensa del interés general, de los derechos colectivos y, especialmente, del derecho a la libre competencia:

“**ARTÍCULO 3. Propósitos de las Actuaciones Administrativas.** Modifícase el número 1 del artículo 2º del Decreto 2153 de 1992 que en adelante será del siguiente tenor: **FUNCIONES.** La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las siguientes funciones: Velar por la observancia de las disposiciones sobre protección de la competencia; atender las reclamaciones o quejas por hechos que pudieren implicar su contravención y dar trámite a aquellas que sean significativas para alcanzar en particular los siguientes propósitos: la libre participación de las empresas en el mercado, el bienestar de los consumidores y la eficiencia económica.” (Artículo 3 de la Ley 1340 de 2009).

Además, el Decreto 4886 del 26 de diciembre de 2011 (MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO), por medio del cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones, establece que:

**ARTÍCULO 9o. FUNCIONES DEL DESPACHO DEL SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN DE LA COMPETENCIA.** Son funciones del Despacho del Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia: (...) 2. Velar por el cumplimiento de las normas y leyes vigentes y proponer nuevas disposiciones. (...) 4. Tramitar, de oficio o por solicitud de un tercero, averiguaciones preliminares e instruir las investigaciones tendientes a establecer infracciones a las disposiciones sobre protección de la competencia. (...) 8. Dar aviso a las entidades de regulación y de control y vigilancia competentes según el sector involucrado, del inicio de una investigación por prácticas comerciales restrictivas o del trámite de una operación de integración empresarial, de acuerdo con lo establecido en la ley. 9. Realizar seguimiento a las garantías aceptadas por el Superintendente de Industria y Comercio dentro de investigaciones por violación a las normas sobre protección de la competencia y competencia desleal, así como a los condicionamientos establecidos por este cuando conoce de solicitudes de consolidación, integración, fusión y obtención del control de empresas. (...) 15. Rendir, conforme con la ley, concepto previo sobre los proyectos de regulación estatal que le informen las autoridades respectivas y que puedan tener incidencia sobre la libre competencia en los mercados. 16. Mantener un registro de las investigaciones adelantadas y de las sanciones impuestas, así como de los compromisos adquiridos en desarrollo de las mismas. (...) 18. Elaborar los estudios económicos y técnicos necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Delegatura. 19. Compilar y actualizar periódicamente las decisiones ejecutoriadas que se adopten en las actuaciones de protección de la competencia. (...) 21. Informar periódicamente al Superintendente sobre el estado de los asuntos de sus dependencias y el grado de ejecución de sus programas.

Como se puede observar, las funciones legales de la SIC deben ser proactivas en la defensa de la libertad de competencia por que responden a una obligación de proteger el interés general y no simplemente intereses subjetivos, por lo tanto no es de recibo la respuesta dada (al requisito de procedibilidad) por la SIC y el MINCIT de actuar únicamente a través de la modalidad de denuncias ciudadanas como lo expresan explícitamente en la misma. La SIC y el Mincit olvidan en sus respuestas que existe un deber legal de la SIC de velar, por la observancia de las disposiciones sobre la protección al derecho colectivo de la libre competencia y de tramitar de oficio las investigaciones a que haya lugar según la Ley

**1340 de 2009 y el Decreto 4886 de 2011**; es decir, existe un deber legal de la SIC de vigilar al *Sector Valuatorio* y tramitar de oficio las investigaciones en materia de competencia con el fin de hacer un seguimiento y una evaluación sobre el respeto que los diferentes actores del sector están teniendo en relación con las normas que protegen el interés general y los derechos e intereses colectivos, y especialmente, a la libre competencia; todo lo anterior, independientemente de las reclamaciones o quejas a que haya a lugar.

“Con base en tales disposiciones puede señalarse que la **función administrativa de inspección** comporta la facultad de solicitar información de las personas objeto de supervisión, así como de practicar visitas a sus instalaciones y realizar auditorías y seguimiento de su actividad<sup>1</sup>; **la vigilancia**, por su parte, **está referida a funciones de advertencia, prevención y orientación encaminadas a que los actos del ente vigilado se ajusten a la normatividad que lo rige**; y, finalmente, **el control** permite ordenar correctivos sobre las actividades irregulares y las situaciones críticas de orden jurídico, contable, económico o administrativo. En este mismo sentido se ha pronunciado la jurisprudencia constitucional, que sobre el particular ha señalado:

“7.2. La Corte ha reconocido que no existe, ni en la Constitución ni en la ley, una definición única de lo que se entiende por actividades de inspección, vigilancia y control y que sea aplicable a todas las áreas del Derecho. En vista de lo anterior, la jurisprudencia ha acudido a diferentes fuentes normativas y ha descrito en términos generales dichas actividades de la siguiente manera: 7.2.1. **La función de inspección** consiste en la facultad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las entidades sujetas a control; 7.2.2. **La vigilancia** hace alusión al seguimiento y evaluación de las actividades de la entidad vigilada; 7.2.3. **El control ‘en sentido estricto’** corresponde a la posibilidad de que la autoridad ponga en marcha correctivos, lo cual puede producir la revocatoria de la decisión del controlado o la imposición de sanciones.” (Corte Constitucional. Sentencia C-851 de 2013).

Por tanto, las funciones de inspección, vigilancia y control de una actividad privada **son por su naturaleza formas de intervención estatal** que conllevan restricciones importantes al libre ejercicio de las actividades privadas (artículos 16 y 333 C.P.), al derecho de asociación (artículo 38 C.P.) y a la reserva de la información privada (artículo 15 C.P.), entre otros derechos fundamentales. Además, como tales funciones y, particularmente, la de control, normalmente van acompañadas de una potestad sancionatoria que les asegura eficacia, entran en juego también otras garantías constitucionales relacionadas con el debido proceso y el principio de legalidad sancionatoria (artículo 29 C.P.).” (CONSEJO DE ESTADO. SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto del 16 de abril de dos mil quince (2015). Radicado número: 11001-03-06-000-2014-00174-00 (2223). Consejero ponente: William Zambrano Cetina).

Con la solicitud para agotar el requisito de procedibilidad del artículo 144 de la Ley 1437 de 2011 no se estaba esperando una respuesta de la SIC en la cual se hiciera una **remisión normativa desarticulada que impone una carga desproporcional a los ciudadanos de cuidar el interés público**; todo lo contrario, se pretendía solicitar formalmente a la SIC que defendiera los derechos colectivos y actuara conforme a sus deberes constitucionales y legales vigentes. En este sentido, la SIC como autoridad debe recordar su finalidad dentro del Estado:

“ARTICULO 2. Son fines esenciales del Estado: **servir a la comunidad**, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; **facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación**; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República **están instituidas para proteger a todas las personas** residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y **para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.**” (Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia).

La razón por la cual el ordenamiento constitucional y legal le impone el deber jurídico a la SIC de iniciar de oficio acciones tendientes a la protección de la libre competencia y de los usuarios y consumidores, es que **con estas actuaciones protege el interés general y los derechos colectivos del Sector Valuatorio**; en efecto, **cualquier noticia o indicio que tenga la SIC sobre la vulneración de derecho e intereses colectivos debe activar los mecanismos de protección establecidos en la Ley 1340 de 2009 y el Decreto 4886 de**

2011 (MICIT). Por lo tanto, la SIC no tiene excusa en su omisión y la respuesta sobre la supuesta temeridad es **un grave indicio** sobre la manera tan flagrante que ha desatendido su deber legal y constitucional de garantizar efectivamente los *derechos e interés colectivos* en el Sector Valuatorio y, especialmente, el referido a la libre competencia.

### 3.2. Sobre la necesidad de adoptar medidas urgentes e interinstitucionales para prevenir la amenaza y violación sistemática de los derechos colectivos en el Sector Valuatorio.

La SIC ha tenido conocimiento de la situación que causa el peligro, la amenaza, la vulneración o el agravio a los derechos colectivos a la libertad económica, libre competencia, prohibición en la formación de monopolios, la moralidad administrativa y el derecho de los consumidores, dentro del *Sector Valuatorio*, por lo cual no tiene excusa de no haber adelantado medidas de carácter urgente. La misma solicitud realizada en cumplimiento del artículo 144 de la Ley 1437 debería ser un motivo para adelantar de oficio las investigaciones respectivas en defensa del *Interés General*. La SIC no puede olvidar que la defensa de los *derechos e intereses colectivos* es de orden constitucional y hace parte de los fines esenciales del Estado en la protección del *Interés Público*. En aras de defender estos derechos colectivos a la libre competencia y de los usuarios y/o Consumidores, la SIC también puede coordinar —como lo deseable en una buena administración— agendas interinstitucionales con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el objeto de prevenir la manipulación el mercado y el monopolio el sector valuatorio o inmobiliario.

La defensa de los *derechos e interese colectivos* tiene una naturaleza preventiva para el Estado que impone a la SIC un deber constitucional de protección urgente en materia de libre competencia y derechos de los usuarios y/o consumidores. Es por esto que la misma *Acción Popular* impone el deber al Estado de actuar antes que este vulnerado el derecho colectivo:

“Otra característica esencial de las acciones populares es su naturaleza preventiva, lo que significa que no es ni puede ser requisito para su ejercicio, el que exista un daño o perjuicio de los derechos o intereses que se busca amparar, sino que basta que exista la amenaza o riesgo de que se produzca, en razón de los fines públicos que las inspiran. Desde su remoto origen en el derecho romano, fueron concebidas para precaver la lesión de bienes y derechos que comprenden intereses superiores de carácter público y que por lo tanto no pueden esperar hasta la ocurrencia del daño.” (Corte Constitucional. Sentencia C-215 de 1999).

Por todo lo anterior se reitera que las acciones arbitrarias de la SIC y las omisiones del MINCIT demuestran objetivamente una afectación a los derechos colectivos a la moralidad administrativa y a la libre competencia económica puesto que sus acciones y omisiones corresponden a un ejercicio arbitrario de sus funciones públicas que está lesionando el principio de legalidad; en efecto, estas acciones y omisiones de la SIC y aquellas omisiones del MINCIT están desviando el cumplimiento de la función pública, produciendo un perjuicio gravísimo al *Interés General* favoreciendo a un tercero; por lo tanto, con estas arbitrariedades se están violentando principios y valores constitucionales como la legalidad, la supremacía constitucional, la igualdad, la participación y la libertad económica, los cuales se constituyen en deberes superiores de la función pública que debe realizar tanto la SIC como el MINCIT.

### 3.3. La pluralidad en el Estado social de derecho y el la garantía efectiva de la libre competencia.

El derecho a la libre competencia debe ser protegido de manera constitucional cuando se está defendiendo a los usuarios y consumidores con el objetivo de asegurar respectivamente su derecho a la libre elección y el derecho a la existencia de pluralidad de oferentes en el

mercado dentro del *Sector Valuatorio*. De este modo, según la sentencia C-616 del 2001 de la Corte Constitucional, la defensa del derecho a la *libre competencia* económica impone el deber al Estado de garantizar la participación de todos los competidores interesados para que el colectivo de los usuarios y consumidores tengan acceso a los bienes y servicios respetando el *Interés Público*, por lo tanto: (i) la SIC debe impulsar o promover la existencia de una pluralidad de oferentes con el fin de garantizar efectivamente el derecho a la libre elección de los usuarios y consumidores en el *Sector Valuatorio*; y (ii) la SIC debe evitar la conformación de monopolios, las prácticas restrictivas de la competencia o eventuales abusos de posiciones dominantes que produzcan distorsiones en el sistema económico competitivo dentro del *Sector Valuatorio*.

“La competencia se presenta cuando un conjunto de empresarios (personas naturales o jurídicas), en un marco normativo, de igualdad de condiciones, ponen sus esfuerzos o recursos en la conquista de un determinado mercado de bienes y servicios. La libertad de competencia supone la ausencia de obstáculos entre una pluralidad de empresarios en el ejercicio de una actividad económica lícita.” (Corte Constitucional. Sentencia C-616 del 2001). [Resaltado puesto en el texto]

En este orden de ideas, la SIC debe prevenir la falta de pluralidad por los riesgos sociales, de inequidad, injusticia, ineficiencia, falta de transparencia y engaño que puede producir al mercado la existencia de una sola ERA. La SIC no puede olvidar que nuestro Estado colombiano según el artículo 1 de la Constitución Política es pluralista,

“ARTICULO 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.” [Resaltado puesto en el texto]

Y que la libre competencia exige de los funcionarios de la SIC<sup>41</sup> que:

“La libre competencia, por su parte, consiste en la facultad que tienen todos los empresarios de orientar sus esfuerzos, factores empresariales y de producción a la conquista de un mercado, en un marco de igualdad de condiciones.[9] Según la jurisprudencia constitucional, esta libertad comprende al menos tres prerrogativas: (i) la posibilidad de concurrir al mercado, (ii) la libertad de ofrecer las condiciones y ventajas comerciales que se estimen oportunas, y (iii) la posibilidad de contratar con cualquier consumidor o usuario. En este orden de ideas, esta libertad también es una garantía para los consumidores, quienes en virtud de ella pueden contratar con quien ofrezca las mejores condiciones dentro del marco de la ley y se benefician de las ventajas de la pluralidad de oferentes en términos de precio y calidad de los bienes y servicios, entre otros.” (Corte Constitucional. Sentencia C-197/12). [Resaltado puesto en el texto]

Esta obligación de respetar la pluralidad dentro del mercado del *Sector Valuatorio* permite proteger a los usuarios y consumidores de posibles arbitrariedades en el ejercicio mismo de la dinámica económica.

Así las cosas, la SIC no ha actuado conforme lo establece la Ley, pues en el marco de las funciones asignadas esta superintendencia no ha adelantado las respectivas actuaciones en defensa de los derechos colectivos. Lo anterior evidencia que las omisiones y actuaciones irregulares de la SIC ponen al Sector Valuatorio en una situación de riesgo social, de inequidad, de injusticia, de ineficiencia, de falta de transparencia y de engaño al mercado.

### 3.4. Sobre las irregularidades de la SIC.

La Ley 1673 de 2013 establece la existencia de un único registro de evaluadores llamado RAA; de lo anterior se deriva que sería una contradicción permitir la existencia de Registros de Evaluadores diferentes al RAA puesto que en la práctica violan lo señalado en esta Ley y

<sup>41</sup> Ver sentencias C-616 de 2001, M.P. Rodrigo Escobar Gil; C-815 de 2001, M.P. Rodrigo Escobar Gil; y C-389 de 2002, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

que además engañan al mercado con su publicidad. Sin embargo, la SIC afirma que del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013 se “desprende que dentro de las funciones de inspección, control y vigilancia se desarrolla esta superintendencia, no se contempla la de investigar la existencia de registros diferentes al Registro Abierto e Avaluadores R.A.A., creado por la Ley del Avaluador.” Otro indicio grave de las actuaciones irregulares de la SIC puesto que la Ley 1340 de 2009 y el Decreto 4886 de 2011 (MINCIT) si le impone un deber legal de vigilar en términos de protección de la libre competencia y defensa de usuarios y consumidores. La SIC intenta desviar la atención a sus deberes establecidos taxativamente en la Ley 1673 de 2013, pero el ordenamiento legal y constitucional debe atenderse de manera completa y sistemática con el fin de cumplir con el principio de legalidad establecido en el artículo 6 de la Constitución Política.

Sin duda, la SIC con fundamento en la protección del *Interés Público* debe exigir que el RAA sea el único registro de avaluadores del país, entre otras cosas, porque la Ley 1673 de 2013 determinó esta situación con el fin de evitar confusiones en el mercado y ser un registro abierto y transparente. Esa fue la razón por la cual la Corte Constitucional en sentencia C-1265 de 2000 determinó —antes de la existencia de la Ley 1673— que el registro debía llevarlo la misma SIC:

“La constitucionalidad de esta norma [el artículo 50 de la Ley 546 de 1999] se declara únicamente bajo el entendido de que la Superintendencia de Industria y Comercio, al reglamentar lo concerniente a la integración y actualización de la lista de peritos avaluadores, sólo podrá referirse a la parte operativa y administrativa de la misma; no podrá añadir requisitos o exigencias adicionales a las de la ley para ser inscrito, e inscribirá a todo aquel que, cumpliendo los requisitos legales, así lo solicite.

También se condiciona la exequibilidad de este precepto en el sentido de que el trámite para la inscripción de los peritos avaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación.” (Corte Constitucional en sentencia C-1265 de 2000) [Resaltado puesto en el texto]

Como se puede ver, no es un asunto que desconoce la SIC sino que está plenamente identificado por sus funcionarios y que implica un deber de protección especial en razón del interés general que conlleva la defensa de derechos e interés colectivos; en efecto, la jurisprudencia de la Corte Constitucional establece que la Constitución Política otorga a las autoridades competentes una función preventiva, la cual obliga a la SIC a que se adopten medidas eficientes para el establecimiento de un registro que sea abierto y transparente con el objetivo de salvaguardar del derecho a la libre competencia y el de los usuarios y/o consumidores. En relación con lo anterior, la Sentencia C-263 del 2011 refiere que:

“las labores de intervención del mercado solo tuvieran carácter sancionatorio ex post, el aparato estatal provocaría un déficit de protección del derecho a la libre competencia, puesto que diferiría su salvaguarda efectiva a la comprobación de una conducta constitutiva de abuso de posición dominante. En últimas, lo que propone el cargo es que el Estado retroceda en su facultad constitucional de intervención en el mercado, adoptando una posición propia del liberalismo económico clásico. Esta postura, como ya se ha analizado, es incompatible con el modelo económico adoptado por el Constituyente.” (Corte Constitucional. Sentencia C-228 de 2010). [Resaltado puesto en el texto]

Así las cosas, la SIC debe considerar que con la existencia de otros registros distintos al R.A.A, generan “un engaño con su publicidad”, y que se vulnera la Ley del avaluador; en efecto, la SIC puede iniciar de oficio las respectivas investigaciones puesto que el Decreto 4886 de 2011 del 26 de diciembre de 2011 (MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO), por medio del cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones, establece que:

ARTÍCULO 11. FUNCIONES DEL DESPACHO DEL SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR. Son funciones del Despacho del Superintendente Delegado para la Protección del Consumidor: (...) 2. Velar por el cumplimiento de las normas y leyes vigentes

y proponer nuevas disposiciones. 3. **Apoyar a la Oficina de Servicios al Consumidor** y de Apoyo Empresarial en el desarrollo de actividades de divulgación, promoción y capacitación, en los temas de su competencia. (...) 8. **Recibir y evaluar los informes** que les sean presentados e Informar periódicamente al superintendente sobre el estado de los asuntos de sus dependencias y el grado de ejecución de sus programas.

ARTÍCULO 12. FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. Son funciones de la Dirección de Investigación de Protección al Consumidor: 1. **Decidir y tramitar las investigaciones administrativas que se inicien de oficio** o a solicitud de parte por presunta violación a las disposiciones vigentes sobre protección al consumidor cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad, e imponer de acuerdo con el procedimiento aplicable las medidas y sanciones que correspondan de acuerdo con la ley, así como por inobservancia de órdenes e instrucciones impartidas por la Superintendencia. (...) 3. **Ejercer el control y vigilancia de las actividades desarrolladas** por las ligas y asociaciones de consumidores. 4. Ejercer la supervisión de las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Industria y Comercio en materia de protección al consumidor. (...) 8. **Ordenar el cese y la difusión correctiva, a costa del anunciante, en condiciones idénticas, cuando un mensaje publicitario contenga información engañosa o que no se adecue a las exigencias previstas en las normas de protección al consumidor.** (...) 10. **Emitir las órdenes necesarias para que se suspenda en forma inmediata y de manera preventiva** la producción, la comercialización de bienes y/o servicios por un término de treinta (30) días, prorrogables hasta por un término igual, mientras se surte la investigación correspondiente, cuando se tengan indicios graves de que el producto y/o servicio atenta contra la vida o la seguridad de los consumidores. (...) 12. **Recibir y evaluar los informes que les sean presentados e informar periódicamente** al Superintendente Delegado sobre el estado de los asuntos de sus dependencias y el grado de ejecución de sus programas.

La SIC no ha investigado de oficio como corresponde que entidades no autorizadas por la Ley ofrezcan registros, carnets, listas o certificaciones para ser evaluador, cuando el único registro autorizado por la Ley es el RAA y es lo único que certifica la calidad de un evaluador para un tipo de bien. Es de público conocimiento que el funcionamiento de estas prácticas se publicita en el Sector Valuatorio con la mirada complaciente de la SIC.

En efecto, la SIC no está previniendo —en sus funciones legales y constitucionales— que la única ERA Reconocida A.N.A. este en una dinámica de manipulación y fraude en el mercado, cuando uno de sus miembros fundadores el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de FEDELONJAS se anuncia como un directorio o lista de evaluadores propio, que además dice certificar los mejores evaluadores del país. Sin duda, la publicidad del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de FEDELONJAS —que es de público conocimiento en el *Sector Valuatorio*— se podría constituir en publicidad engañosa y en una conducta de competencia desleal en el mercado valuatorio, puesto que ellos no están autorizados para garantizar la idoneidad de los evaluadores.

Así las cosas, la existencia del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de FEDELONJAS coloca en desventaja a los evaluadores que no están en esa lista o directorio ya que el protocolo único para acreditar la calidad de evaluador es el Registro Abierto de Avaluadores RAA, según la Ley 1673 de 2013. Sin embargo, la SIC no adelanta las investigaciones respectivas sobre esta irregularidad permitiendo favorecer a un tercero con su conducta inapropiada.

Con base en la Ley 1340 de 2009 y el Decreto 4886 de 2011 (MICIT), la SIC tienen la competencia, la función y la responsabilidad de cerrar a las entidades que se anuncian, realizan, asumen y desarrollan funciones y actividades propias de las ERAS y manejan registros y listas de evaluadores diferentes al RAA:

- a) La SIC puede decidir y tramitar las investigaciones administrativas que se inicien de oficio.
- b) La SIC debe velar por el cumplimiento de las normas y leyes vigentes en materia de libre competencia y defensa de derechos de los usuarios y/o consumidores.

- c) La SIC debe recibir y evaluar los informes sobre estas materias y en defensa del *Interés Público*.
- d) La SIC debe ordenar el cese y la difusión correctiva, a costa del anunciante, en condiciones idénticas, cuando un mensaje publicitario contenga información engañosa.
- e) La SIC debe emitir las órdenes necesarias para que se suspenda en forma inmediata y de manera preventiva cualquier situación contraria a los derechos de los usuarios y/o consumidores.

Por otro lado, el RAA es un protocolo único de acceso abierto a cualquier interesado, y que —por razones de transparencia— este puede consultarlo cualquier ciudadano. Es por esto que es insuficiente que la SIC únicamente esté verificando el funcionamiento del RAA con base en los requisitos de (i) disponibilidad (ii) métricas (iii) información y (iv) no funcionales, conforme lo exigen los anexos 5 y 6 de la resolución 64191 de 2015, puesto que el **requisito de accesibilidad real** para todos los ciudadanos es más importante que especificaciones técnicas de la normativa. Por lo tanto, la SIC debe velar en protección a los usuarios y/o consumidores la **accesibilidad a la información** y la **veracidad de lo publicado**.

Como se puede observar, la SIC es competente para realizar las respectivas investigaciones de oficio en materia de protección del consumidor y la libre competencia. De este modo, la SIC debe investigar la situación de una entidad que se anuncie, realice, asuma y desarrolle funciones y actividades que sean propias de una entidad reconocida de autorregulación E.R.A, sin haber sido reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, puesto que se estaría ante un posible caso de publicidad engañosa. Resulta incomprensible que la SIC no esté adelantando de oficio las respectivas investigaciones en materia de protección del consumidor y libre competencia por el “engaño”, la afectación al *Interés Público* y la violación a la Ley. Esto se constituye en otra evidencia de las actuaciones irregulares de la SIC en cumplimiento de sus deberes legales y constitucionales.

### **3.5. Sobre las irregularidades de la SIC en exigirle a un solicitante de ERA — exactamente a ANAV Corporación Colombiana del Sector Inmobiliario y de Avaluadores— una serie de requisitos no establecidos en la Ley.**

La Ley 1673 de 2013 contempla en su Artículo 3 definiciones: “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, (...)”. Igualmente, en su Artículo 26 indica “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” y además en el Artículo 36 establece: “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”. Sin embargo, la SIC **obligó a un postulante** —exactamente a ANAV Corporación Colombiana del Sector Inmobiliario y de Avaluadores— **a eliminar** de su razón y objeto social lo referente al sector inmobiliario, **cuando lo que se debió exigir es el ajuste del reglamento interno** y no la modificación de sus estatutos, violándose el derecho constitucional de la libre asociación.

De lo anterior se puede advertir que si la Ley establece que los requisitos para la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación son los mismos, entonces que una E.R.A se denomine y tenga como objeto social la autorregulación del sector inmobiliario —*prima facie*— no debe inferirse que se presenta

una inducción en error. En efecto, la ERA deberá establecer los límites en el ejercicio de sus actividades conforme a lo establecido por la Ley, pero la SIC no puede suponer la mala fe de por el hecho de tener un objeto social más amplio, lo que indica su actuación irregular pro dejar por fuera del mercado a una segunda ERA en el *Sector Valuatorio* en beneficio de la única ERA reconocida. Lo que sí induce en error a los usuarios de los servicios valuatorios, son las irregularidades demostradas en la presente demanda que han favorecido a un grupo que tiene una posición dominante en el mercado del *Sector Valuatorio*.

### 3.6. El deber legal y constitucional de la SIC y la necesidad del mercado del *Sector Valuatorio* de realizar un diagnóstico como caracterización pormenorizada.

La SIC tiene el deber constitucional y legal de realizar un **diagnóstico** en el que se deba condensar una **caracterización pormenorizada** de la situación del *Sector Valuatorio*, y en la que se deba plasmar un conjunto de recomendaciones puntuales orientadas a diseñar un plan especial de protección a todos los afectados del *Sector Valuatorio*, y realizar una asignación presupuestal para garantizar los *derechos colectivos*; en efecto, el Decreto 4886 de 2011 del 26 de diciembre de 2011 (MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO), por medio del cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones, establece que:

ARTÍCULO 9o. FUNCIONES DEL DESPACHO DEL SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN DE LA COMPETENCIA. Son funciones del Despacho del Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia: 9. Realizar seguimiento a las garantías aceptadas por el Superintendente de Industria y Comercio dentro de investigaciones por violación a las normas sobre protección de la competencia y competencia desleal, así como a los condicionamientos establecidos por este cuando conoce de solicitudes de consolidación, integración, fusión y obtención del control de empresas. (...) 15. Rendir, conforme con la ley, concepto previo sobre los proyectos de regulación estatal que le informen las autoridades respectivas y que puedan tener incidencia sobre la libre competencia en los mercados. 16. Mantener un registro de las investigaciones adelantadas y de las sanciones impuestas, así como de los compromisos adquiridos en desarrollo de las mismas. (...) 18. Elaborar los estudios económicos y técnicos necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Delegatura. 19. Compilar y actualizar periódicamente las decisiones ejecutoriadas que se adopten en las actuaciones de protección de la competencia. (...) 21. Informar periódicamente al Superintendente sobre el estado de los asuntos de sus dependencias y el grado de ejecución de sus programas.

Como se puede observar, la SIC tiene el deber legal y constitucional de elaborar los estudios económicos y técnicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones propias en materia de libre competencia; por consiguiente, la SIC para desarrollar sus funciones de control, inspección y vigilancia debe actuar con base en la realidad del *Sector Valuatorio*. De esta manera, funciones propias como vigilar, hacer seguimiento, rendir conceptos, mantener un registro de las investigaciones adelantadas y compilar, actualizar e informar se facilitan cuando se ha realizado un estudio económico y técnico como un diagnóstico en el que se deba condensar una **caracterización pormenorizada** de la situación del *Sector Valuatorio*, con el objetivo de hacer un plan especial de protección al *Interés Público* y realizar una asignación presupuestal para garantizar los *derechos colectivos* en el *Sector Valuatorio*.

### 3.7. Sobre las solicitudes negadas por la SIC y el MINCIT en cumplimiento del requisito del artículo 144 de la Ley 1437.

Dentro de las diligencias que se debe adelantar la SIC para salvaguardar la libre competencia y los derechos de los Usuarios y/o consumidores, está la posibilidad de dejar sin efectos jurídicos la Resolución 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio SIC, por la cual se concede a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., identificada con NIT 900.796.614-2 el

reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) debido a las irregularidades en su reconocimiento y autorización de operación por el incumplimiento a las disposiciones legales establecidas en la Ley 1673 de 2013 y sus disposiciones reglamentarias; sin embargo, la SIC desatiende la solicitud de adelantar dichas investigaciones para dejar sin efectos jurídicos dicha Resolución.

La SIC, igualmente, debe realizar las gestiones necesarias para garantizar el reconocimiento de aquellas ERAS que cumplan con los requisitos de Ley y, de esta manera, se garantice la participación pluralista y democrática en el *Sector Valuatorio* con base en la protección efectiva de los *principios constitucionales* y de los derechos colectivos amenazados y vulnerados, eliminando cualquier monopolio que actualmente esté ejerciendo A.N.A. debido a las conductas antijurídicas de la SIC; empero, a pasar del conocimiento que la SIC tiene sobre la situación debido a la Acción de Tutela 2017 – 00278 del Juzgado 61 Administrativo de Bogotá, no ha tenido en cuenta que dichos hechos hacen parte también de la defensa de los derechos e intereses colectivos del *Sector Valuatorio*. Hay que advertir que en sede constitucional no se está cuestionando sobre presunción de legalidad de la Resolución 20910 de 2016 sino que —independientemente de su legalidad— dicho acto administrativo está amenazando y vulnerando los derechos constitucionales y el interés general en la defensa de la libre competencia y en la protección de los usuarios y/o consumidores del *Sector Valuatorio* (Esta es la razón por la cual no se pide la nulidad sino dejar sin efectos jurídicos el acto administrativo).

Por las mismas razones, la SIC debe adoptar medidas urgentes y preventivas en relación con la suspensión de los términos establecidos en el párrafo 2 del Artículo 23 de la Ley 1673 con respecto a la obligación de inscripción en el RAA “*dentro de los 24 meses siguientes contados a partir de la fecha que quede en firme de la resolución de reconocimiento de la primera entidad reconocida de autorregulación por la SIC*”, en aras de garantizar los *Derechos Colectivos* amenazados y vulnerados por la falta de participación democrática. Dicha medida no pretende que la SIC declare la inexecutable de la norma sino suspender su aplicación puesto que la implementación del régimen —tal cual como lo está permitiendo la SIC de manera irregular— conlleva una grave lesión al orden constitucional en la vulneración sistemática de la libre competencia y en detrimento de los derechos de los usuarios y/o consumidores del *Sector Valuatorio*.

Como se ha demostrado, la SIC tiene todas las facultades constitucionales y legales para tomar las medidas preventivas necesarias en materia de protección a la libre competencia y en defensa a los usuarios y/o consumidores; en efecto, la SIC puede cerrar todas las demás listas o registros de evaluadores tanto privados como oficiales que operen en el país distintos al Registro Abierto de Evaluadores RAA y puede cerrar de inmediato cualquier entidad que sea registro, lista o cualquier otra forma de manejo de evaluadores existente en el país y que pueda llevar a la confusión en el mercado valuatorio, en particular la nominación REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (R.N.A) de FEDELONJAS.

En sus funciones la SIC debe dejar claro que el Registro Abierto de Evaluadores RAA es realmente el protocolo único de registro o lista de evaluadores permitido por la Ley, el cual debe ser abierto y para todos los ámbitos valuatorios, con el objetivo de controlar cualquier posición monopólica o confusión en el mercado. Por lo tanto, es lógico que la SIC pueda establecer que el Registro Abierto de Evaluadores sea el protocolo único para llevar el registro de los evaluadores y de acceso abierto a cualquier interesado, siempre y cuando cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley 1673 y en su decreto reglamentario, contrario a como funciona y opera actualmente por A.N.A.

En este orden de ideas, con base en sus supremos deberes constitucionales y legales, la SIC debe ordenar que ninguna entidad pública o privada que venga realizando funciones de regulación o autorregulación pueda continuar con esta labor por fuera de la Ley o sin la

debida autorización como ERA. Igualmente, la SIC debe ordenar que las únicas entidades de autorregulación del *Sector Valuatorio* según la Ley sean las ERAS y que los gremios —llámense lonjas, colegios o asociaciones de evaluadores— no puedan regular a los evaluadores y tampoco tener un sistema de registro o listas de evaluadores con ningún reglamento. Por lo tanto, la SIC debe ordenar que dichas entidades —que están por fuera de la Ley— no puedan certificar evaluadores en ninguna categoría ni dar fe de su idoneidad, pues sólo pueden agremiar o afiliar evaluadores con base en los derechos constitucionales de libre asociación y competencia.

Por lo tanto, con el objetivo de garantizar efectivamente los *derechos e intereses colectivos* dentro del *Sector Valuatorio*, la SIC debe ordenar a todos los actores del *Sector Valuatorio* que se **abstengan de promocionar prácticas contrarias** a los *principios y derechos colectivos* tales como: publicidad engañosa, falsas imputaciones, difamaciones, exigencias de pertenecer a gremios determinados, registros o listas de evaluadores, sesgos monopólicos, certificaciones, exigencias de títulos profesionales específicos o de requisitos adicionales no autorizados por la Ley. De igual modo, la SIC debe instar al *Sector Estatal*, al *Sector Inmobiliario*, al *Sector Financiero*, al *Sector Valuatorio*, y —*en general*— a los actores del *Sistema Valuatorio* para que no exijan a ningún evaluador requisitos por fuera de la Ley distintos al RAA.

El Ministerio de Comercio Industria y Turismo MINCIT no dio respuesta ni resolución de fondo a la solicitud, simplemente se remitió a la SIC como entidad encargada; sin embargo, según el orden legal vigente la SIC es un ente adscrito al MINCIT aunque tenga autonomía administrativa y presupuestal; en efecto, el Decreto 2153 de 1992 determina la dependencia jerárquica de la SIC al MINCIT. Por lo tanto, la responsabilidad del MINCIT es por omisión en la defensa efectiva del *interés general* y de los *derechos e intereses colectivos* puesto que por su posición jerárquica debió vigilar las conductas arbitrarias de los funcionarios de la SIC.

## VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

### 1. PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES INVOCADOS.

- a) **ARTICULO 1 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, **participativa y pluralista**, fundada en **el respeto de la dignidad humana**, en **el trabajo y la solidaridad** de las personas que la integran y en la **prevalencia del interés general**
- b) **ARTICULO 2 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y **garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución**; facilitar la **participación de todos en las decisiones que los afectan** y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (...).
- c) **ARTICULO 4 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, **se aplicarán las disposiciones constitucionales**. Es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes, y respetar y obedecer a las autoridades.

- d) **ARTICULO 6 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

## 2. DERECHOS COLECTIVOS VIOLADOS Y AMENAZADOS.

- a) **ARTICULO 78 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios. (...).
- b) **ARTICULO 83 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.
- c) **ARTICULO 84 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio.
- d) **ARTICULO 88 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella.
- e) **ARTICULO 93 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno. Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia.(...).
- f) **ARTICULO 95 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: 1. Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios.(...).
- g) **ARTICULO 209 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.
- h) **ARTICULO 333 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley. La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. La

empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial. **El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.** La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación.

- i) **ARTICULO 334 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** Artículo modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 3 de 2011. La **dirección general de la economía estará a cargo del Estado.** Este **intervendrá,** por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, **utilización y consumo de los bienes,** y en los servicios públicos y privados, para **racionalizar la economía** con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el **mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes,** la **distribución equitativa de las oportunidades** y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso el gasto público social será prioritario. El Estado, de manera especial, **intervendrá** para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar, de manera progresiva, que todas las personas, **en particular las de menores ingresos,** **tengan acceso efectivo al conjunto de los bienes y servicios básicos.** También para promover la productividad y competitividad y el desarrollo armónico de las regiones. (...).
- j) **ARTICULO 336 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.** **Ningún monopolio podrá establecerse sino como arbitrio rentístico, con una finalidad de interés público o social y en virtud de la ley.** La ley que establezca un monopolio no podrá aplicarse antes de que hayan sido plenamente indemnizados los individuos que en virtud de ella deban quedar privados del ejercicio de una actividad económica lícita. (...)

**3. DERECHOS COLECTIVOS VIOLADOS Y AMENAZADOS QUE ESTÁN EXPRESAMENTE RECONOCIDOS EN EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 472 DE 1998.** Los derechos e intereses colectivos son: (...) b) La **moralidad administrativa;** (...) i) La **libre competencia económica;** (...) n) Los **derechos de los consumidores y usuarios.**

#### **IX. ALTO IMPACTO Y PROTECCIÓN INDIRECTA DE LA ACCIÓN EN FAVOR DE LOS MÁS NECESITADOS COMO SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL**

Las acciones de la SIC y la omisión del MINTIC están atentando en contra de la estabilidad presupuestal, del equilibrio fiscal y —en general— de la estabilidad económica del país, **creando un monopolio** en clara violación de los artículos 333, 334 y 336 de la Constitución Política y a través de decisiones que afectan gravemente el bien común, en detrimento del bienestar de los colombianos; en efecto, por la trascendencia que tiene el *Sector Valuatorio* en los asuntos económicos, cualquier injerencia indebida en el sector puede producir efectos adversos en la obtención de riqueza, la seguridad de recursos financieros y el derecho de propiedad de los más necesitados.

Por lo mismo, la Constitución Política impone al Estado la obligación (i) de promover las condiciones reales para que la igualdad sea real en todos los miembros de la sociedad colombiana, (ii) de garantizar los derechos a las personas de especial protección

constitucional que por su condición se encuentren discriminados o marginados y (iii) además de sancionar los abusos que se puedan cometer en contra de estas personas de especial protección. Específicamente, con la vulneración de derechos realizada por la SIC, la comunidad que tiene acceso a la Vivienda, en especial a la Vivienda de Interés Social VIS, la cual está gravemente amenazada por la falta de independencia al momento de adquirir un crédito y, por ende, se genera una violación al Libre Acceso a la Vivienda a través de créditos otorgados con base en avalúos imparciales (Ley 550), por la amenaza y la posible falta de transparencia en desarrollo de la contratación estatal, privada y financiera, y en detrimento de los *derechos e intereses colectivos* de los usuarios del servicio del Sector Valuatorio.

En atención al **principio de protección de los menos favorecidos**, se refuerza la necesidad de adoptar sin más dilación medidas coordinadas para adoptar soluciones estructurales que permitan superar la amenaza y violación de los *derechos e intereses colectivos* aquí invocados, a efectos de que las **instituciones actúen de manera integral para la protección indirecta de la comunidad vulnerable que accede a la Vivienda de Interés Social VIS y de todos aquellos que requieran los servicios del Sector Avaluador.**

Obsérvese a su vez que la Constitución dispone las garantías jurídicas en cuatro vertientes: primero, el respeto por la dignidad; segundo, derechos de desarrollo económico; tercero, derechos de protección; y cuarto, derechos de participación. Ámbitos que deben ser protegidos por el Estado y los particulares de manera eficiente, en condiciones dignas y reales. Se insiste en el **carácter indivisible de los derechos**, puesto que no existe jerarquía alguna de derechos y todos éstos son interdependientes de los otros; por ende, **deben ser protegidos de manera integral**. De este modo, al garantizar efectivamente los *derechos e intereses colectivos* con la *Acción Popular*, —en un efecto integrador— en realidad se estaría garantizando los derechos constitucionales de una gran población venerable del país. Por lo tanto, es necesario evidenciar que el Honorable Tribunal en sus funciones constitucionales puede ordenar de oficio otras medidas que determine con el fin de asegurar la garantía efectiva de los *derechos e intereses colectivos* invocados a favor de las comunidades menos favorecidas y del sector económico del país en general.

Finalmente, se puede advertir—entonces— que la prevalencia de los *derechos e intereses colectivos* más que una obligación es una prioridad en el presente caso; en este sentido, planteamos la urgencia de que cesen los hechos que vulneran y amenazan los *derechos e intereses colectivos* —por efecto indirecto— que afectan gravemente los derechos de los sujetos mencionados de especial protección constitucional.

## X. PRETENSIONES

En consecuencia de todo lo anterior, respetuosamente se le solicita al Honorable Tribunal que:

- a) En concordancia con lo expuesto se **GARANTICE** de manera efectiva la protección de los *derechos e intereses colectivos* enunciados y los que considere deban protegerse adicionalmente.
- b) Se **ORDENE** de oficio a la administración para que REALICE las gestiones necesarias para garantizar el reconocimiento de aquellas ERAS que cumplan con los requisitos de Ley y, de esta manera, se garantice la **participación pluralista y democrática** en el Sector Valuatorio con base en la protección efectiva de los *principios constitucionales* y de los *derechos e intereses colectivos* amenazados y vulnerados, eliminando cualquier monopolio que actualmente esté ejerciendo A.N.A. debido a las conductas antijurídicas de la SIC.

- c) Se **ORDENE** de oficio a la SIC para que sus actuaciones —en cumplimiento de las funciones que le establece la Ley 1673 de 2013— se limiten a los requerimientos legales sin realizar exigencias fuera de las establecidas dentro del marco normativo del sistema valuatorio.
- d) Se restituya las cosas a su estado anterior, por lo tanto se **ORDENE** de oficio dejar sin efectos jurídicos la Resolución 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio SIC, por la cual se concede a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., identificada con NIT 900.796.614-2 el reconocimiento como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) debido a las irregularidades en su reconocimiento y autorización de operación por el incumplimiento a las disposiciones legales establecidas en la Ley 1673 de 2013 y sus disposiciones reglamentarias.
- e) Se restituya las cosas a su estado anterior, por lo tanto se **ORDENE** de oficio la suspensión de los términos establecidos en el parágrafo 2 del artículo 23 de la Ley 1673 con respecto a la obligación de inscripción en el RAA “*dentro de los 24 meses siguientes contados a partir de la fecha que quede en firme de la resolución de reconocimiento de la primera entidad reconocida de autorregulación por la SIC*”, en aras de garantizar los *derechos e intereses colectivos* amenazados y vulnerados por la falta de participación democrática.
- f) Se **ORDENE** de oficio el cierre de todas las demás listas o registros de evaluadores tanto privados como oficiales que operen en el país distintos al Registro Abierto de Evaluadores RAA y que se **ORDENE** de oficio el cierre inmediato de cualquier entidad que sea registro, lista o cualquier otra forma de manejo de evaluadores existente en el país y que pueda llevar a la confusión en el mercado valuatorio, en particular la nominación REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (R.N.A) de FEDELONJAS; por lo tanto, se **ORDENE** de oficio que el Registro Abierto de Evaluadores RAA sea realmente el protocolo único de registro o lista de evaluadores permitido por la Ley, el cual debe ser abierto, de fácil consulta y para todos los ámbitos valuatorios, con el objetivo de controlar cualquier posición monopólica o confusión en el mercado.
- g) Se **ORDENE** de oficio que el Registro Abierto de Evaluadores RAA se ajuste a la Ley como protocolo **único** para llevar el registro de los evaluadores y de acceso abierto a cualquier interesado, siempre y cuando cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley 1673 y en su decreto reglamentario, contrario a como funciona y opera actualmente.
- h) Se **ORDENE** de oficio que ninguna entidad pública o privada que venga realizando funciones de regulación o autorregulación pueda continuar con esta labor por fuera de la Ley o sin la debida autorización como ERA. Igualmente, se ordene que las únicas entidades de autorregulación del *Sector Valuatorio* según la Ley sean las ERAS y que los gremios —llámense lonjas, colegios o asociaciones de evaluadores— no puedan regular a los evaluadores y tampoco tener un sistema de registro o listas de evaluadores con ningún reglamento. Por lo tanto, se **ORDENE** de oficio que dichas entidades —que están por fuera de la Ley— no puedan certificar evaluadores en ninguna categoría ni dar fe de su idoneidad y se **ORDENE** de oficio que sólo pueden agremiar o afiliar evaluadores con base en los derechos constitucionales de libre asociación y competencia.
- i) Con el objetivo de garantizar efectivamente los *derechos e intereses colectivos*, se **ORDENE** de oficio a todos los actores del *Sector Valuatorio* que se **abstengan de promocionar prácticas contrarias** a los *principios y derechos e intereses colectivos* tales como: publicidad engañosa, falsas imputaciones, difamaciones, exigencias de pertenecer a gremios determinados, registros o listas de evaluadores,

sesgos monopólicos, certificaciones, exigencias de títulos profesionales específicos o de requisitos adicionales no autorizados por la Ley 1673 de 2013.

- j) Se **ORDENE** de oficio a los demandados adelantar de manera inmediata las acciones administrativas para salvaguardar la moralidad administrativa y la libre competencia del *Sector Valuatorio*.
- k) Se **ORDENE** de oficio al Ministerio de Comercio Industria y Turismo (MINCIT) y a las demás autoridades públicas que deban concurrir para adoptar todas las medidas necesarias e inmediatas de protección a través de la creación e implementación de un **plan estratégico de protección** (o de una política pública integral) en la que se inste a respetar los *derechos e intereses colectivos* a la moralidad administrativa y a la libre competencia del *Sector Valuatorio*.
- l) Se **INSTE** al *Sector Estatal*, al *Sector Inmobiliario*, al *Sector Financiero*, al *Sector Valuatorio*, y —en general— a los actores del *Sistema Valuatorio* para que no exijan a ningún evaluador requisitos por fuera de la Ley distintos al RAA.
- m) Se **EXHORTE** de oficio a la Procuraduría General de la Nación a hacer una vigilancia especial y un seguimiento de fondo a todo el proceso que está realizando la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIOSIC en la implementación de la Ley 1673 de 2013.
- n) Como mecanismo de divulgación, promoción y capacitación sobre la defensa del interés general y de los derechos e intereses colectivos en el *Sector Valuatorio* se solicita que se **ORDENE** de oficio a la SIC coordinar y ejecutar una jornada anual de capacitación en derechos colectivos y la importancia de su protección en el *Sector Valuatorio*.
- o) Como mecanismo de implementación de las anteriores pretensiones se solicita que se **ORDENE** de oficio la constitución del *Comité de Verificación* que está establecido en el artículo 34 de la ley 472 de 1998, con la debida asignación presupuestal y conformado por el Honorable Magistrado, los actores populares, los demandados, el Ministerio Público y otras autoridades o entidades encargadas de velar por la protección efectiva de los *derechos e intereses colectivos*, para asegurar una adecuada coordinación interinstitucional de las medidas que permitan superar los problemas estructurales identificados en la presente *Acción Popular*.
- p) Se **GARANTICE** de manera efectiva la protección de los *derechos e intereses colectivos* afectados en el menor tiempo posible.
- q) Se **RECONOZCA** las costas procesales a cargo de los demandados.
- r) Se **ORDENE** de oficio las demás medidas que el Honorable Tribunal determine necesarias con el fin de asegurar la garantía efectiva de los *derechos e intereses colectivos* invocados en la presente *Acción Popular*.

## XI. PROCEDIMIENTO

El consagrado en el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 472 de 1998 y la Ley 1437 de 2011, así como en las demás normas que se relacionen con la *Acción Popular*.

## XII. LEGITIMACIÓN POR ACTIVA EN LA CAUSA

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 472 de 1998, los titulares que podrán ejercitar las acciones populares son: “1. Toda persona natural o jurídica. 2. Las organizaciones No Gubernamentales, la Organizaciones Populares, Cívicas o de índole similar. 3. Las entidades públicas que cumplan funciones de control, intervención o vigilancia, siempre que la amenaza o vulneración a los derechos e intereses colectivos no se hayan originado en su acción u omisión. 4. El Procurador General de la Nación, el Defensor del Pueblo y los Personeros Distritales y municipales, en lo relacionado con su competencia. 5. Los alcaldes y demás servidores públicos que por razón de sus funciones deban promover la protección y defensa de estos derechos o intereses.” En este mismo sentido la Corte Constitucional ha dicho que:

“Las acciones populares protegen a la comunidad en sus derechos colectivos y por lo mismo, pueden ser promovidas por cualquier persona a nombre de la comunidad cuando ocurra un daño a un derecho o interés común, sin más requisitos que los que establezca el procedimiento regulado por la ley.” (Corte Constitucional. Sentencia C-215 de 1999). [Resaltado puesto en el texto]

Por lo anterior, Honorable Tribunal, tenemos legitimación por activa para iniciar la causa judicial en defensa efectiva de los derechos constitucionales colectivos del Sector Valuatorio.

## XIII. INTERVENCIÓN ESPECIAL DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley 472 de 1998, “los legitimados para ejercer acciones populares pueden hacerlo por sí mismos o por quien actúe en su nombre. Cuando se interponga una acción popular sin la intermediación de un apoderado judicial, la Defensoría del Pueblo podrá intervenir, para lo cual, el juez deberá notificarle el auto admisorio de la demanda.” En efecto, nosotros interponemos la presente demanda sin apoderado judicial, por lo cual solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal que se notifique el auto admisorio de la demanda a la Defensoría del Pueblo para que pueda intervenir en la defensa efectiva del *interés general* y de los *derechos e intereses colectivos* que se invocan para la protección de todos los ciudadanos.

## XIV. PRUEBAS

Honorable Magistrado pedimos respetuosamente considerar y valorar como pruebas las siguientes:

### A. Documentales.

Solicitamos respetuosamente se **DECRETE** de oficio que los siguientes documentos oficiales o de pública disposición son elementos probatorios al momento de decidir la protección que se invoca:

- **001A.** Ley del Avaluador 1673 de 2013.
- **001B.** Decreto Reglamentario 556 de 2014 de la ley 1673 de 2013.
- **001C.** Sentencia C-385/15 (junio 24) C.C. Exequibilidad de la Ley 1673 de 2013
- **001D.** DECRETO 1074 DEL 26 DE MAYO DE 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector de Comercio, Industria y Turismo.
- **001E.** Resolución 64191 de 2015 SIC que imparte instrucciones (Ley del Avaluador).

- **001F.** Decreto 458 del 16 de marzo de 2016 que modifica párrafo 2 art 2, 2, 2, 17, 2, 4 Decreto 1074 de 2015.
- **002.** Según la SIC no podrían crear o pertenecer a otra ERA los evaluadores inscritos en A.N.A y en el RAA luego del 11 de mayo de 2018. Resolución No. 62261 del 2 de octubre 2017.
- **003.** Resolución de la SIC número 27759 de 1999. Multas por monopolio. Se evidencia el monopolio de Fedelonjas.
- **004.** Resolución 00260 del 16 de enero de 2002 la SIC. “Registro Nacional de Evaluadores” tiene una concepción genérica. Incluso R.N.A. es genérico.
- **005.** Artículos de prensa patrocinados por Fedelonjas sobre “mafias o carteles de los avalúos” antes de expedir la Ley, sin pruebas de que existan. Fedelonjas y su ERA A.N.A. son el verdadero riesgo social.
- **006. A, B y C.** Las cartas de interés para inscribirse como valuator ante la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA, tienen fecha de expedición entre los años 2013 y 2014 antes de ser aprobado modelo por la SIC. Información privilegiada.
- **007.** Copia del Acta de fecha 25 de enero de 2016 por medio de la cual la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA, identificada con NIT 900.796.614-2, convoca al consejo Directivo para corregir el reglamento interno según las solicitudes de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Información privilegiada.
- **008.** Resolución 20910 del 25 de Abril de 2016 Reconocimiento de A.N.A. De forma irregular.
- **008A.** Resolución 88634 del 22 de Diciembre de 2016 Autorización de A.N.A. De forma irregular.
- **009.** Informes de ANA a la SIC evidencia que el RAA no cumple con los requerimientos de la Ley y es especial con los de la Resolución de la SIC. Autorizados irregularmente.
- **010.** Resolución 20915 de 25 de abril de 2016 se niega la primera solicitud de ANAV para ser ERA.
- **011.** Revocatoria Directa de la Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 en la que se concede el reconocimiento a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A
- **012.** Resolución 85103 por la cual resuelve la solicitud de Revocatoria Directa (RAD 15-271928)
- **013.** Radicado SIC número 16-467620-000000-0000 del (2016/12/30) apoderado A.N.A. informa SIC instaurado denuncia ante FISCALÍA por la presunta comisión de delitos de fraude procesal y violación de los derechos patrimoniales de autor.
- **014.** Comunicado A.N.A indicando obligación de estar en el RAA monopolio.
- **015.** Respuesta derechos de petición 16 enero de 2017 SIC Régimen de Transición.
- **016.** Respuesta a la solicitud de reconocimiento como ERA por parte de ANAV con radicado 16-452511-2-0 - 26 de enero de 2017.
- **017.** Radicación 16-452511-2-0 El 08 de febrero de 2017, ANAV da respuesta al requerimiento en la cual anexa modificaciones de forma a su reglamento y sustenta el por qué no es una copia del reglamento de A.N.A.
- **018.** El 22 de febrero de 2017 la SIC da respuesta al radicado de la PROCURADURÍA. Dice que no hay monopolio.
- **019.** Resolución 10331 '34. El 08 de marzo de 2017 la SIC niega por segunda vez la solicitud de ANAV para ser reconocida como ERA.

- **020.** Derecho de Petición con el fin de saber si la CORPORACIÓN AUTORREGULADORA DE AVALUADORES A.N.A. tiene registrada en esa Dirección los derechos patrimoniales de autor 08 de mayo de 2017.
- **021.** Dirección Nacional de Derechos de Autor (DNDA) da respuesta al Derecho de Petición. 17 de mayo de 2017.
- **022.** Radica ante la DNDA. El 11 de julio de 2017. Solicitud de registro de su reglamento interno
- **023.** El 1 de agosto de 2017 la DNDA responde, NEGANDO, la solicitud de registro radicado por ANAV con el No. 2-2017-57362
- **024.** requerimientos a ANAV. 22 de agosto de 2017 Cambiar cartas por nombre de la entidad.
- **025.** El 05 de septiembre de 2017, ANAV da respuesta a los requerimientos solicitados por la SIC, soportado en el concepto de la Dirección Nacional de Derechos de Autor.
- **026.** Resolución 62261 en la cual se niega por tercera vez la solicitud de ANAV.
- **027.** En la Resolución 62261 la SIC niega la tercera presentación de ANAV al no aceptar el nombre de la entidad, cuando ellos mismos solicitaron el cambio de nombre en la primera presentación de ANAV en la Resolución 20815 del 25 de abril de 2016.
- **028A.** Requisito de Procedibilidad a SIC Y MINCIT
- **028B.** Requisito de Procedibilidad respuesta SIC.
- **029.** Requisito de Procedibilidad respuesta MINCIT.
- **030.** La A.N.A no agrupa ni representa a todo el Sector Valuatorio.
- **031.** Registros de avaluadores no autorizados por la Ley. Publicidad.
- **032.** Sociedad Colombiana de Arquitectos dicen que la Ley del avaluador le da el fin a los registros nacionales de avaluadores "R.N.A."
- **033.** Publicidad del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas.
- **034.** La A.N.A no previene la manipulación y fraude en el mercado, ni permite que este sea libre y abierto, ni protege a los consumidores y usuarios. Publicidad.
- **035.** El presunto cartel del Sector Valuatorio está ubicado en un mismo sitio.
- **036.** El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como si fuera una ERA y un RAA sin la autorización de la SIC. EN SU PAGINA WEB.
- **037.** Anexo estatutos y objeto social del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas.
- **038.** La ERA A.N.A. Esta inscribiendo a profesionales de diferentes ramas, cuando los únicos profesionales que estarían habilitados por ley anterior son los arquitectos.
- **039.** Se están violando las leyes del Sector Financiero en los avalúos para otorgar créditos
- **040.** La A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonas fijan directa o indirecta precio en el mercado valuatorio
- **041.** La A.N.A., sus miembros fundadores y sus Lonjas hacen colusión en las licitaciones o concursos o la distribución de adjudicaciones de contratos.
- **042.** Veeduría denunció el cartel de la actualización catastral en Ibagué - FEDELONJAS involucrado 29/01/2018.
- **043.** RAMÓN MADRIÑAN se convierte Apoderado Especial ANA 2015 12 22
- **044.** Proyectos de Resolución de la SIC para reglamentar Ley del avaluador, fuente página web.
- **045.** Respuesta de la A.N.A. y la SIC a las cartas de A.N.A con información privilegiada.

- 046. Derecho de petición para que la SIC atendiera a otras Lonjas que no hacen parte de Fedelonjas para hacer la Resolución de la SIC.
- 047. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. de Fedelonjas se anuncia como si fuera una ERA y un RAA sin la autorización de la SIC
- 048. El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas cumple funciones que solo le corresponde a las ERAS violando la Ley del Avaluador según sus estatutos y objeto social.
- 049. *Coadyuvancia de Apoyo a la Demanda en la presente Acción Popular.*

**B. Un (1) DVD.**

Solicitamos respetuosamente se **DECRETE** de oficio que los documentos adicionales contenidos en el DVD se tengan como elementos probatorios al momento de decidir la protección que se invoca.

**C. Ampliación de la demanda en Acción Popular.**

Con el propósito de declarar de parte, explicar la importancia del caso, aportar otros documentos y aclarar términos técnicos, Honorable Tribunal, solicitamos respetuosamente se **DECRETE** de oficio “diligencia de ampliación de demanda y declaración de parte”, en la que se citen a los siguientes accionantes:

- a) **ANTONIO H. SALCEDO PIZARRO** identificado con cédula de ciudadanía número 19.254.247.
- b) **ANDRÉS HENAO BAPTISTE** identificado con cédula de ciudadanía número C.C. 79.687.241.
- c) **GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO** identificado con cédula de ciudadanía número C.C. 19.163.731.
- d) **DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO** identificado con cédula de ciudadanía número C.C. 80.772.819.
- e) **DIEGO DE JESÚS MONROY RODRÍGUEZ** identificado con cédula de ciudadanía número C.C. 17.035.154.

Todos los anteriores accionantes recibirán notificaciones para comparecer a dicha diligencia en la siguiente dirección de la ciudad de Bogotá: Carrera 15 No. 119-43 Oficina 507. Teléfono: +57 (1) 6123378 - +57 (1) 6123350 Celular: +57 316 4707757 E-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

**D. Audiencia Pública.**

En el evento de no prosperar la audiencia especial de pacto de cumplimiento, solicitamos respetuosamente se **DECRETE** de oficio otra **Audiencia Pública** en la cual se convoquen en lugar, fecha y hora a todos los interesados en la defensa del *interés general* y de los *derechos e intereses colectivos* amenazados y/o vulnerados y, especialmente, con el propósito de escuchar y evaluar los planteamientos (i) de los actores populares, los coadyuvantes y los terceros vinculados, (ii) de todos los actores del Sector Valuatorio, (iii) de los ciudadanos interesados, (iv) de la Defensoría del Pueblo, y (v) de la Procuraduría General de la Nación.

**E. Inspección judicial.**

Solicitamos respetuosamente se **DECRETE** de oficio una inspección judicial en las instalaciones de A.N.A. ubicadas en la Calle 99 No. 7A-51 Oficina 303 Bogotá D.C. – Colombia (Horario de Atención al Público: de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. PBX: +57 (1) 6370810 Ext. 104. Email: info@ana.org.co) con el fin de verificar las inconsistencias que la SIC está permitiendo frente al manejo de la ERA A.N.A. y del RAA.

**F. Informes a la entidad pública o a la autoridad.**

Con base en el artículo 28 de la Ley 472 de 1998 y con el propósito de pedir los expedientes completos de los trámites administrativos, solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal se **DECRETE** de oficio un requerimiento a las entidades públicas o autoridades demandadas en la presente *Acción Popular* para que rindan —bajo gravedad de juramento— un informe en donde se suministre toda la documentación necesaria y relacionada con los antecedentes sobre la amenaza y/o vulneración de los *derechos e intereses colectivos* y con el estricto cumplimiento del término definido para su presentación.

**G. Estudio de la Universidad Nacional de Colombia.**

Con base en el artículo 28 de la Ley 472 de 1998, por sus funciones en sede constitucional y a cargo del Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal se **DECRETE** de oficio que la Universidad Nacional de Colombia realice y/o aporte en un término razonable de 2 meses un estudio previo sobre la situación actual del *Sector Valuatorio* en materia de la Libre Competencia en defensa del Interés General, y los riesgos que conlleva un monopolio en el *Sector Valuatorio* para la economía del país.

**H. Pruebas de oficio.**

Con base en el artículo 28 de la Ley 472 de 1998 y por sus funciones de rango constitucional, solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal se **DECRETE** de oficio —previo análisis probatorio de su conducencia, pertinencia y eficacia— las pruebas que estime necesarias señalando día y hora para su práctica dentro del término legal establecido.

**XV. AMPARO DE POBREZA**

Solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal que se **DECRETE** de oficio el amparo de pobreza a los actores populares con fundamento en el artículo 19 de la Ley 472 de 1998 y demás normas complementarias por cuanto ningún ciudadano está obligado a sufragar los gastos de un proceso en la defensa de los *derechos e intereses colectivos*. La pertinencia de la solicitud está fundada en evitar una carga adicional para los actores populares como ciudadanos preocupados en la defensa de lo colectivo. Por lo tanto, solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal que se **DECRETE** cualquier costo con amparo de pobreza y a cargo del Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos.

**XVI. ANEXOS**

Honorables Magistrados, nos permitimos adjuntar los siguientes anexos de la presente *Acción Popular*, insertos en folios adicionales:

1. Copias para archivo y traslados.
2. Copias para el Ministerio Público.
3. Fotocopia del requerimiento legal con el fin de dar cumplimiento al requisito establecido en el Artículo 144 de la Ley 1437 de 2011.
4. Los documentos del acápite de Pruebas.
5. Un (1) DVD con información de pruebas adicionales.
6. Coadyuvancia de Apoyo a la Demanda en la presente Acción Popular.

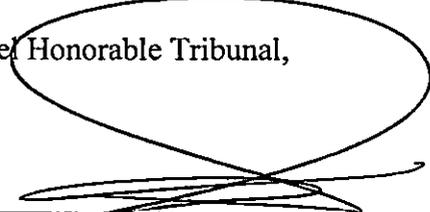
**XVII. NOTIFICACIONES**

**Los solicitantes las recibiremos en:** la ciudad de Bogotá en la ciudad de Bogotá en la Carrera 15 No. 119-43 Oficina 507. Teléfono: +57 (1) 6123378 - +57 (1) 6123350 Celular: +57 316 4707757 E-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

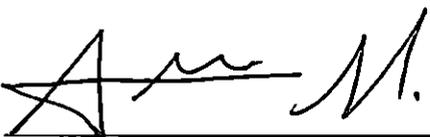
**Las entidades demandadas las recibirán en:**

- a) La Ministerio de Comercio Industria y Turismo MINCIT en la ciudad de Bogotá en la Sede Principal, Calle 28 No. 13A-15. Horarios y días de atención al público: de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:00 p.m. PBX: +57 (1) 6067676. Línea Gratuita 018000958283. Email: [notificacionesjudiciales@mincit.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@mincit.gov.co)
- b) La Superintendencia de Industria y Comercio SIC en la ciudad de Bogotá en la Sede Principal, Carrera 13 No. 27-00, Pisos. 1 y 3. Horario de Atención al Público: de lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 4:30 p.m. PBX: +57 (1) 5920400 - +57 (1) 5870000 Fax: +57 (1) 5870284. Línea gratuita nacional: 018000910165 NIT: 800176089-2. Email: [contactenos@sic.gov.co](mailto:contactenos@sic.gov.co)

Del Honorable Tribunal,



**ANTONIO H. SALCEDO PIZARRO**  
C.C. 19.254.247



**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
C.C. 79.687.241



**GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO**  
C.C. 19.163.731



**DIEGO ALFONSO MONROY TRUJILLO**  
C.C. 80.772.819



**DIEGO DE JESÚS MONROY RODRÍGUEZ**  
C.C. 17.035.154