BIENVENIDOS

V CONGRESO NACIONAL DE AVALUADORES Y I INTERNACIONAL DE AVALÚOS

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

"EL FUTURO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA EN TIEMPOS DE LA ERA DIGITAL Y LA POST-PANDEMIA"

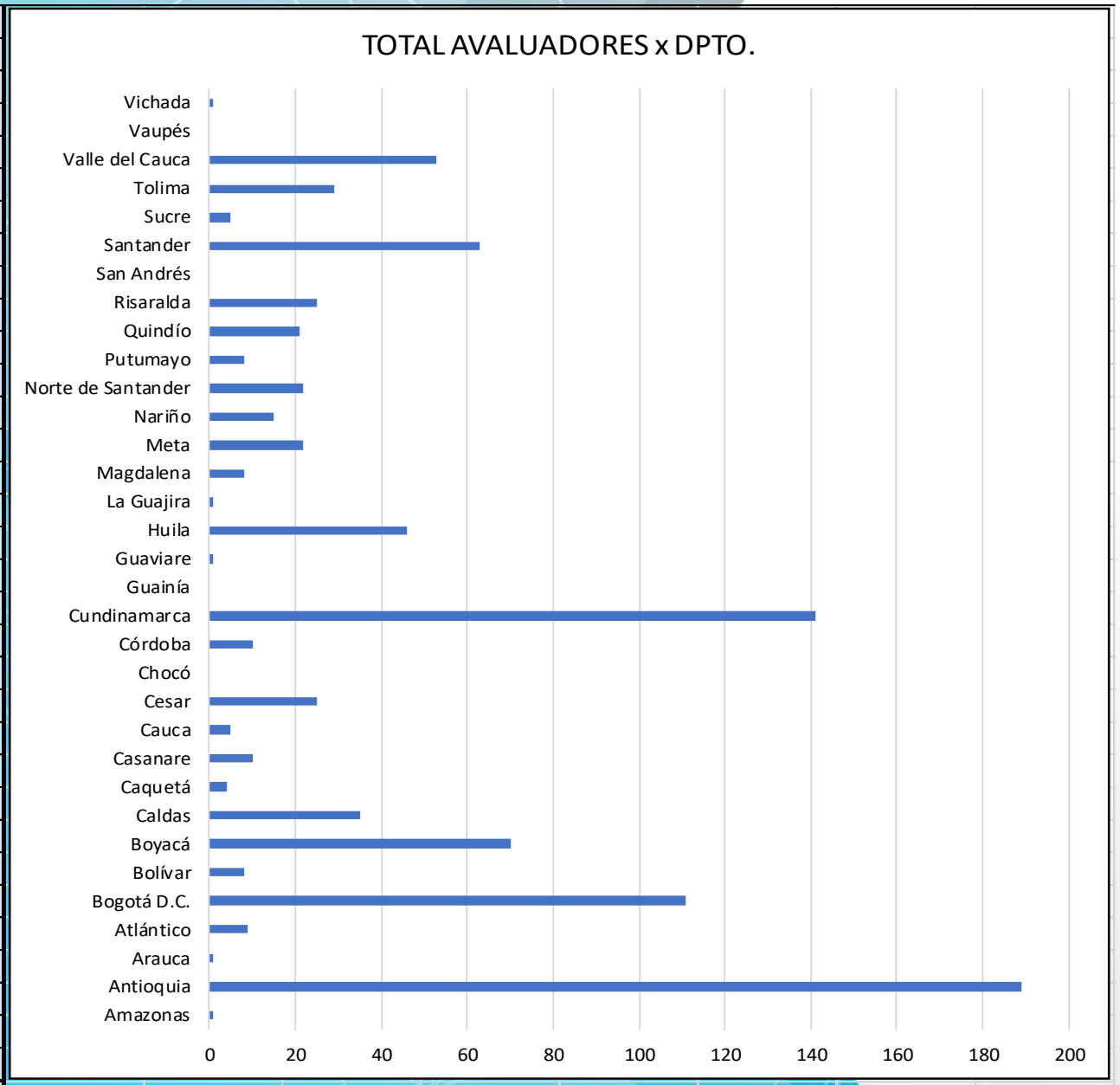
Dr. Antonio H. Salcedo Pizarro

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIAGNÓSTICO SOBRE EL SECTOR VALUATORIO Y SU RELACIÓN FRENTE AL MERCADO

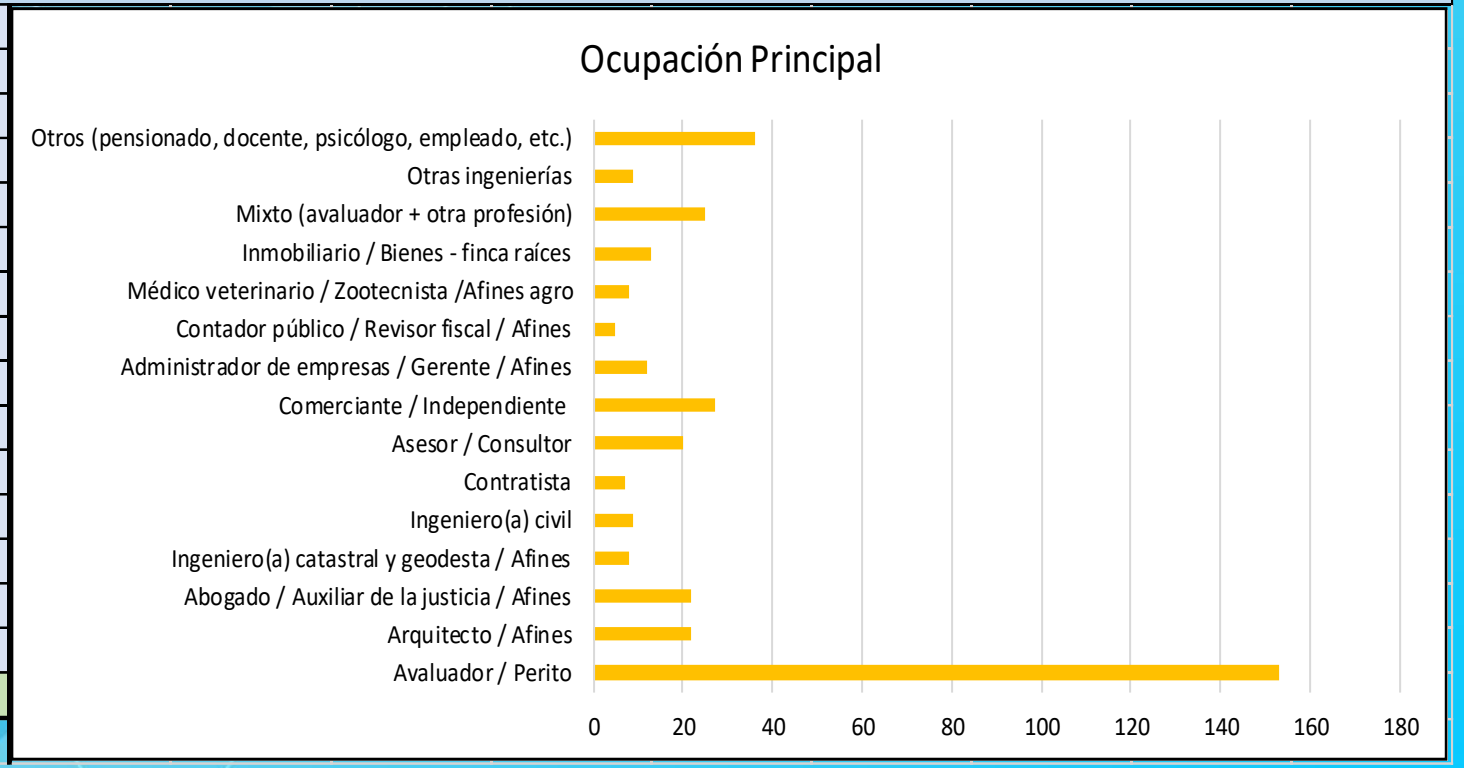
DISTRIBUCIÓN AVALUADORES POR DEPARTAMENTO (con corte al 30 de septiembre)

Amazonas	1
Antioquia	189
Arauca	1
Atlántico	9
Bogotá D.C.	111
Bolívar	8
Boyacá	70
Caldas	35
Caquetá	4
Casanare	10
Cauca	5
Cesar	25
Chocó	0
Córdoba	10
Cundinamarca	141
Guainía	0
Guaviare	1
Huila	46
La Guajira	1
Magdalena	8
Meta	22
Nariño	15
Norte de Santander	22
Putumayo	8
Quindío	21
Risaralda	25
San Andrés	0
Santander	63
Sucre	5
Tolima	29
Valle del Cauca	53
Vaupés	0
Vichada	1
TOTAL	**939**



OCUPACIONES PRINCIPALES

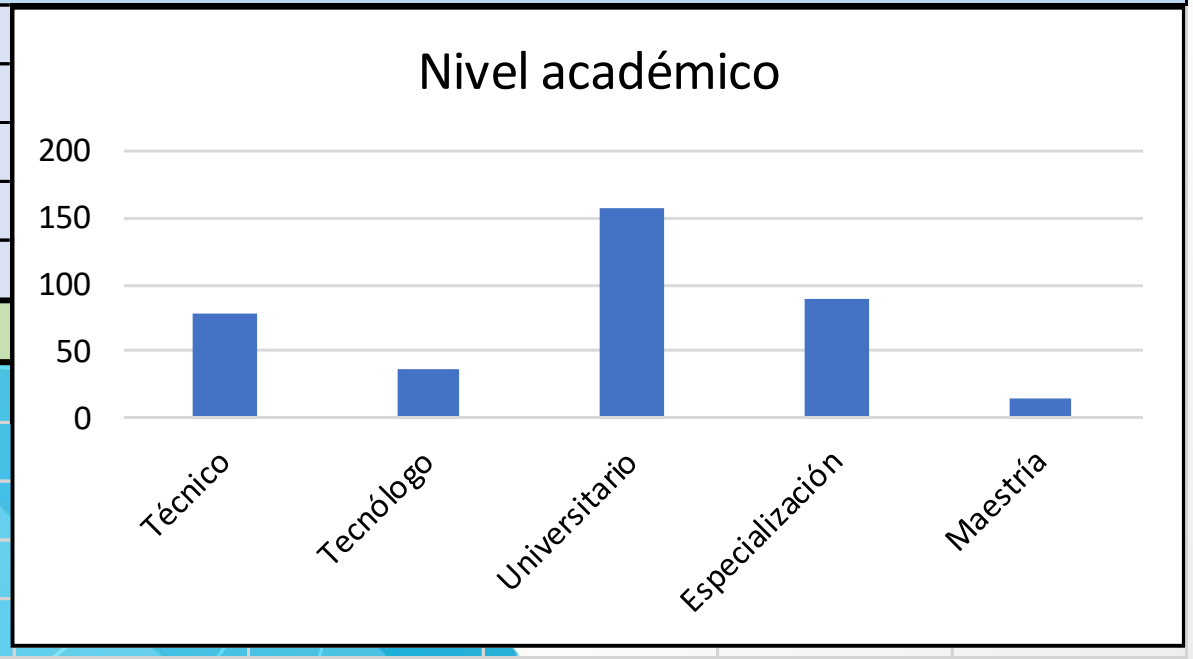
OCUPACIÓN PRINCIPAL	
Avaluador / Perito	153
Arquitecto / Afines	22
Abogado / Auxiliar de la justicia / Afines	22
Ingeniero(a) catastral y geodesta / Afines	8
Ingeniero(a) civil	9
Contratista	7
Asesor / Consultor	20
Comerciante / Independiente	27
Administrador de empresas / Gerente / Afines	12
Contador público / Revisor fiscal / Afines	5
Médico veterinario / Zootecnista /Afines agro	8
Inmobiliario / Bienes - finca raíces	13
Mixto (avaluador + otra profesión)	25
Otras ingenierías	9
Otros (pensionado, docente, psicólogo, empleado, etc.)	36
TOTAL	**376**



NIVEL ACADÉMICO

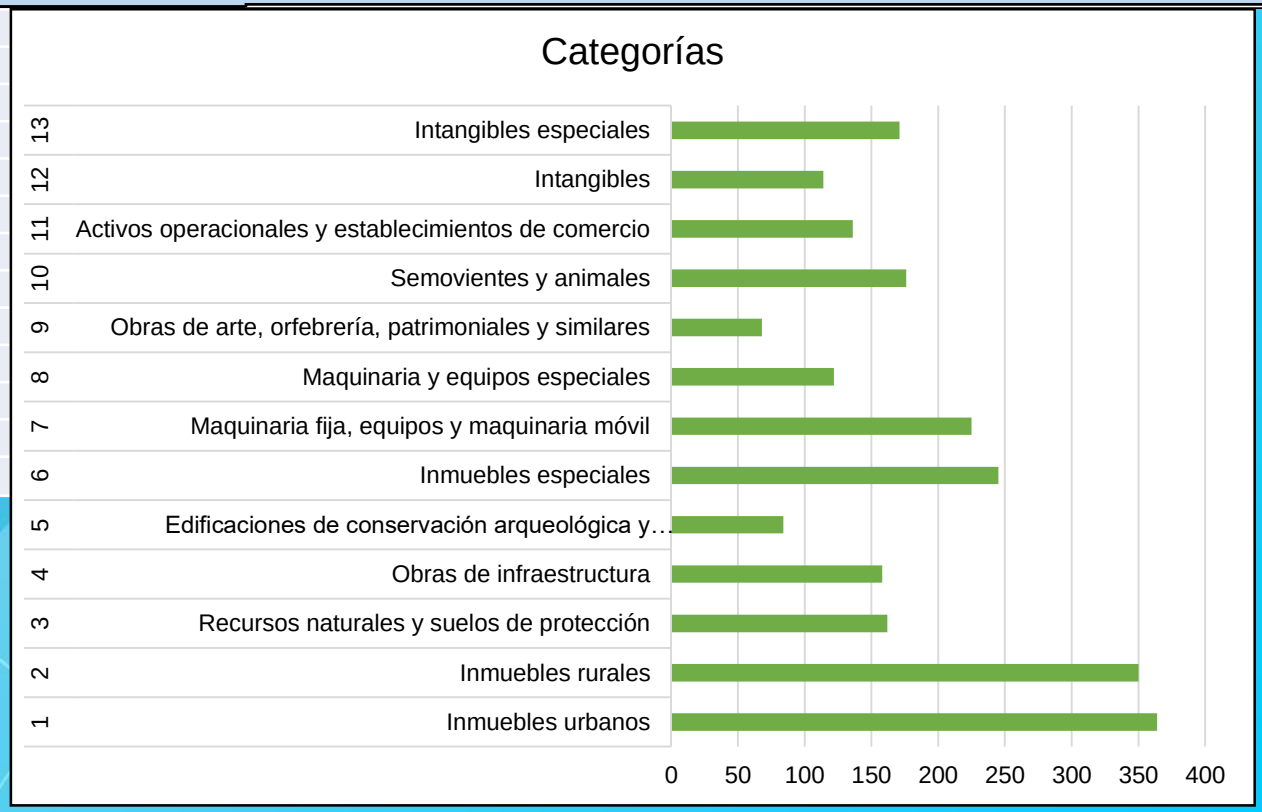
NIVEL ACADÉMICO	
Técnico	79
Tecnólogo	36
Universitario	157
Especialización	90
Maestría	14
TOTAL	**376**





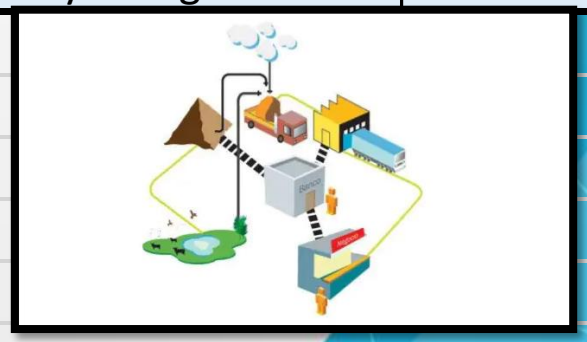
CATEGORÍAS DE MAYOR DEMANDA

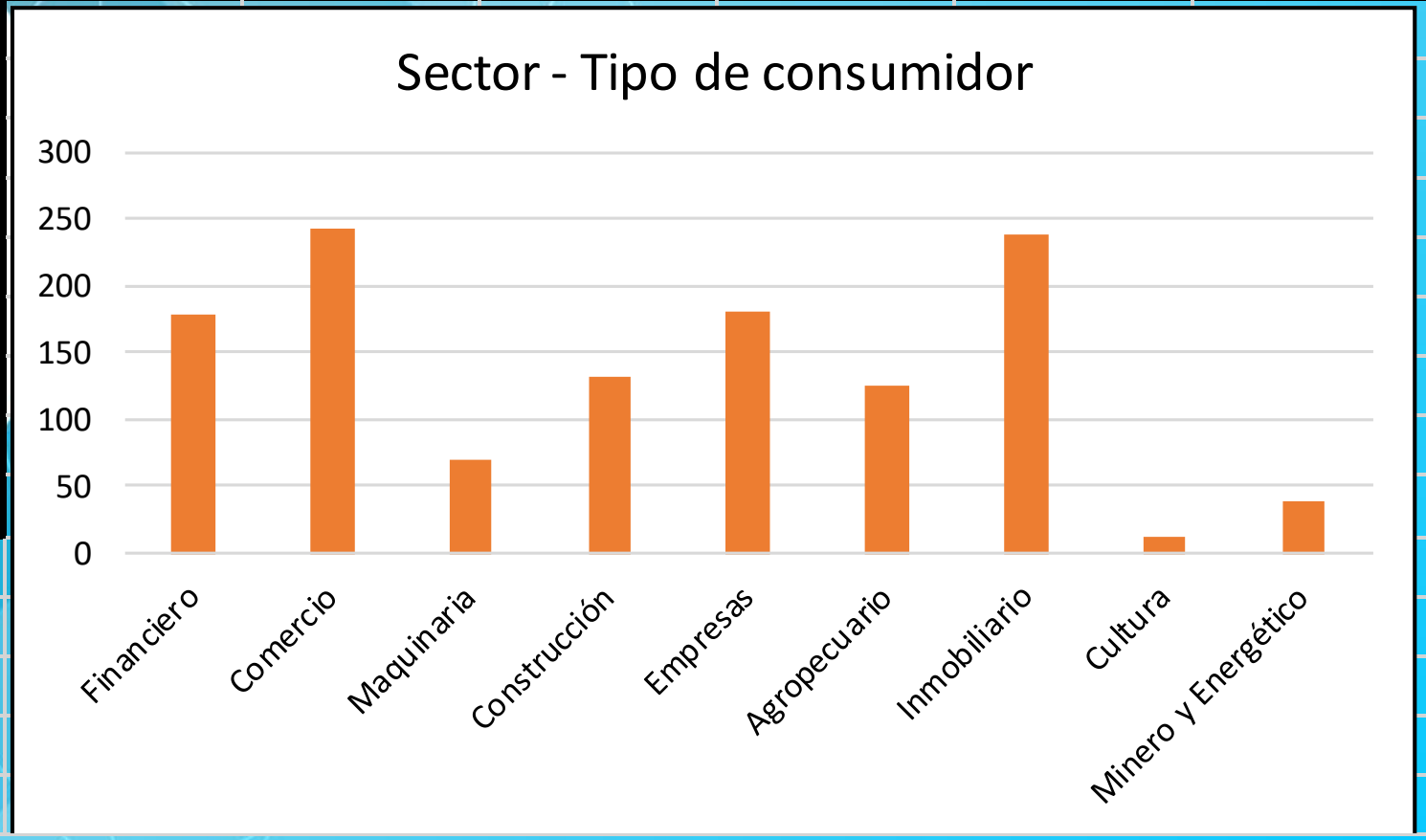
CATEGORÍAS		
N° 1	Inmuebles urbanos	364
N° 2	Inmuebles rurales	350
N° 3	Recursos naturales y suelos de protección	162
N° 4	Obras de infraestructura	158
N° 5	Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos	84
N° 6	Inmuebles especiales	245
N° 7	Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil	225
N° 8	Maquinaria y equipos especiales	122
N° 9	Obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares	68
N° 10	Semovientes y animales	176
N° 11	Activos operacionales y establecimientos de comercio	136
N° 12	Intangibles	114
N° 13	Intangibles especiales	171



SECTOR / TIPO DE CONSUMIDOR DE MAYOR DEMANDA

SECTOR - TIPO DE CONSUMIDOR	
Financiero	179
Comercio	243
Maquinaria	71
Construcción	132
Empresas	180
Agropecuario	125
Inmobiliario	239
Cultura	12
Minero y Energético	39

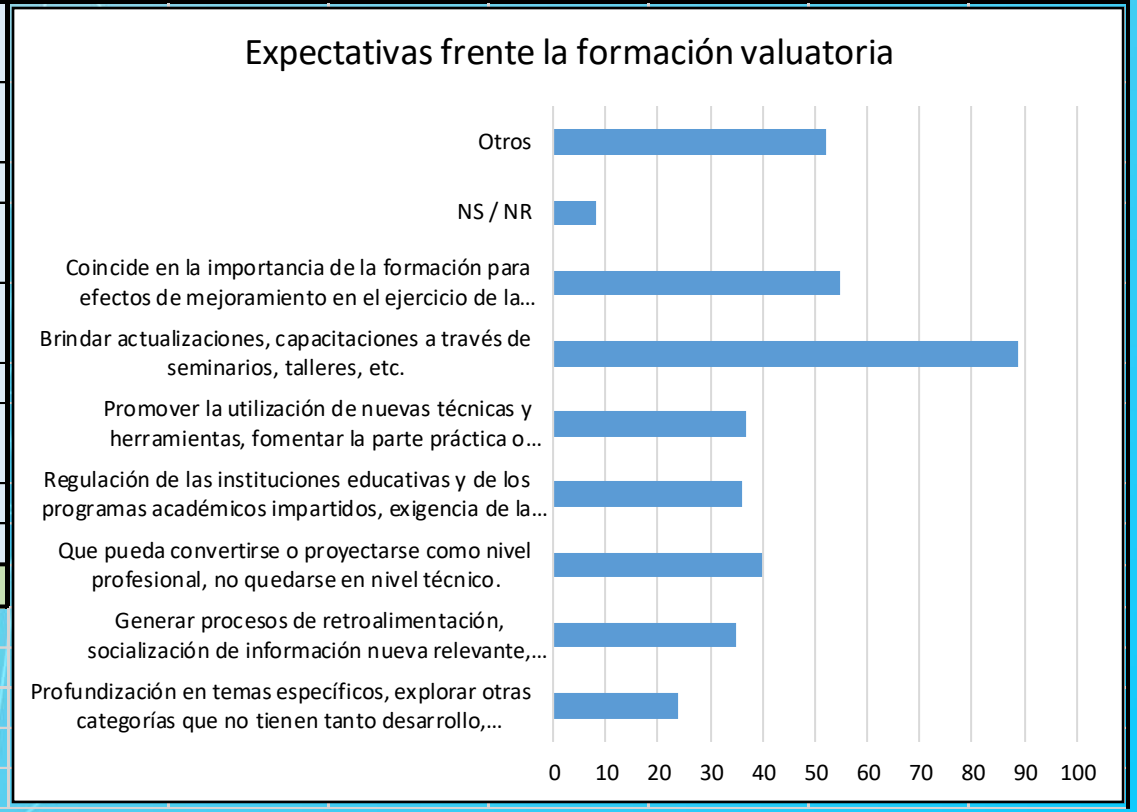




EXPECTATIVAS DE FORMACIÓN PARA MEJORAMIENTO ACADÉMICO

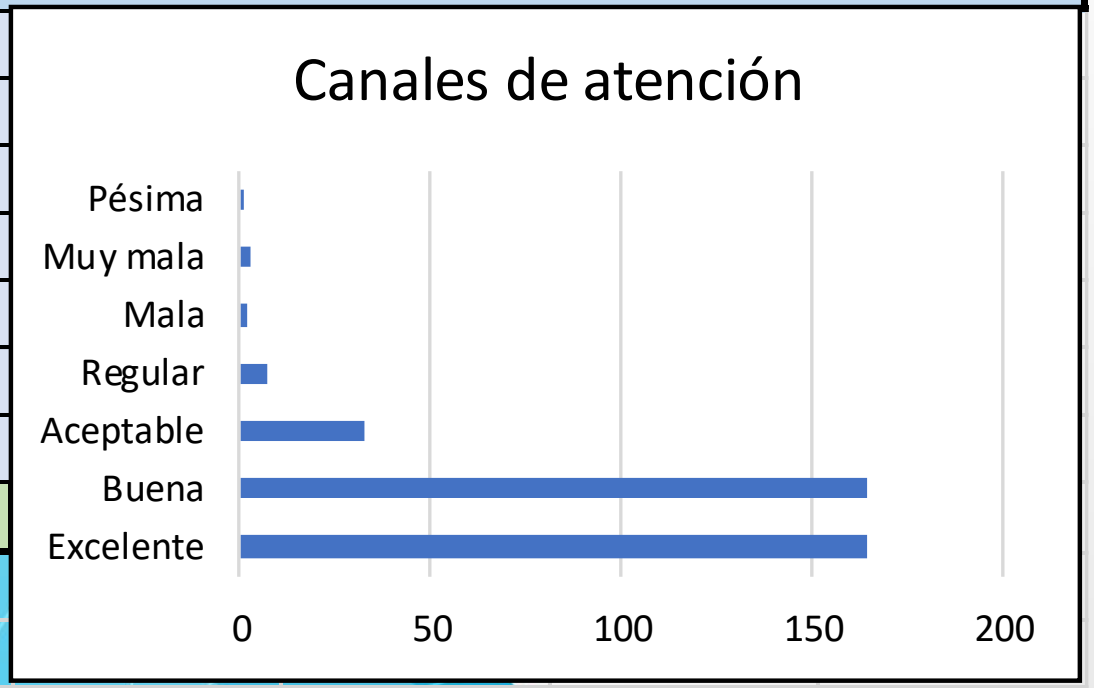
¿QUÉ EXPECTATIVAS TIENE FRENTE A LA FORMACIÓN VALUATORIA PARA EL MEJORAMIENTO ACADÉMICO DE DICHA PROFESIÓN?	
Profundización en temas específicos, explorar otras categorías que no tienen tanto desarrollo, investigación.	24
Generar procesos de retroalimentación, socialización de información nueva relevante, estado del mercado, etc.	35
Que pueda convertirse o proyectarse como nivel profesional, no quedarse en nivel técnico.	40
Regulación de las instituciones educativas y de los programas académicos impartidos, exigencia de la normativa en este aspecto, exigencia académica, formación en ética.	36
Promover la utilización de nuevas técnicas y herramientas, fomentar la parte práctica o aplicación del estudio académico.	37
Brindar actualizaciones, capacitaciones a través de seminarios, talleres, etc.	89
Coincide en la importancia de la formación para efectos de mejoramiento en el ejercicio de la actividad.	55
NS / NR	8
Otros	52
Total	**376**





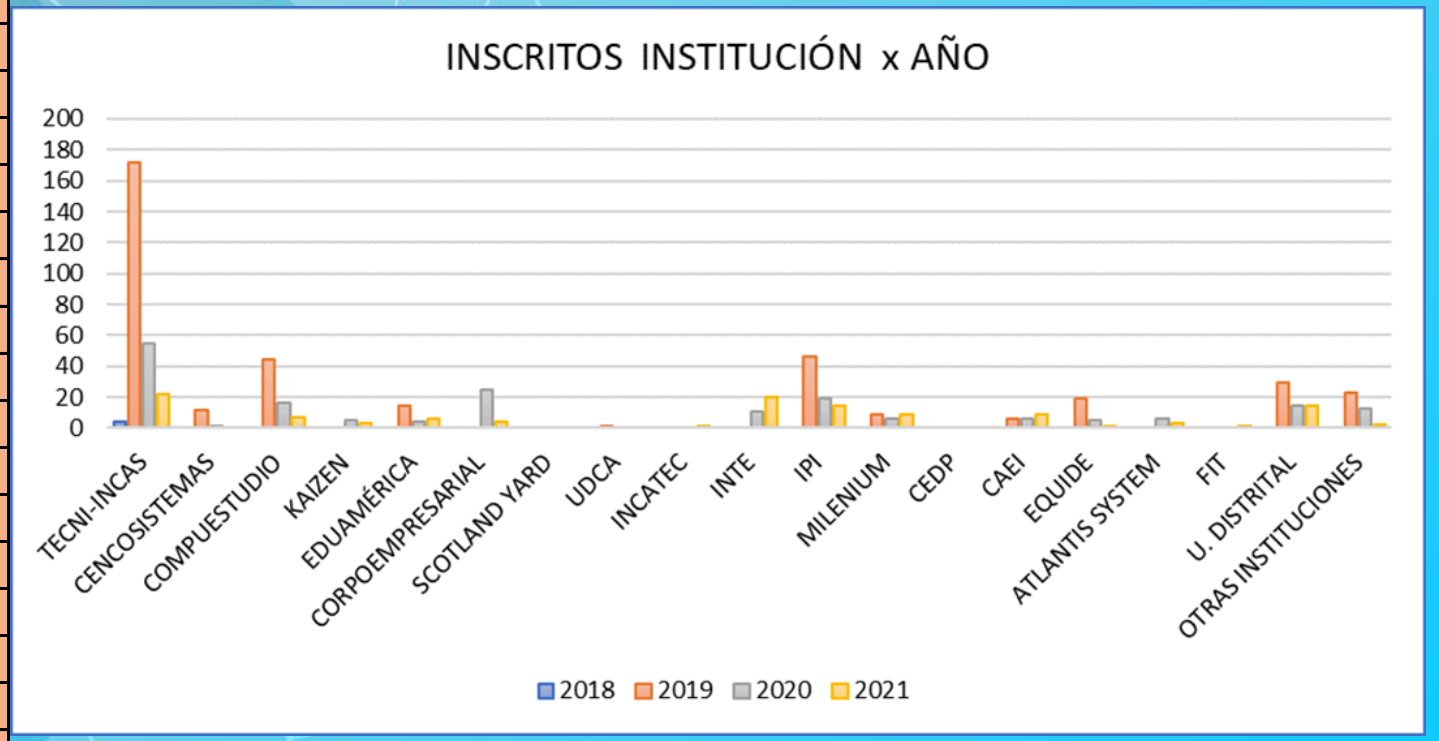
CALIFICACIÓN DE LOS CANALES DE ATENCIÓN ANAV

¿COMO CALIFICA LOS CANALES DE ATENCIÓN DISPUESTOS POR ANAV?	
Excelente	165
Buena	165
Aceptable	33
Regular	7
Mala	2
Muy mala	3
Pésima	1
Total	**376**



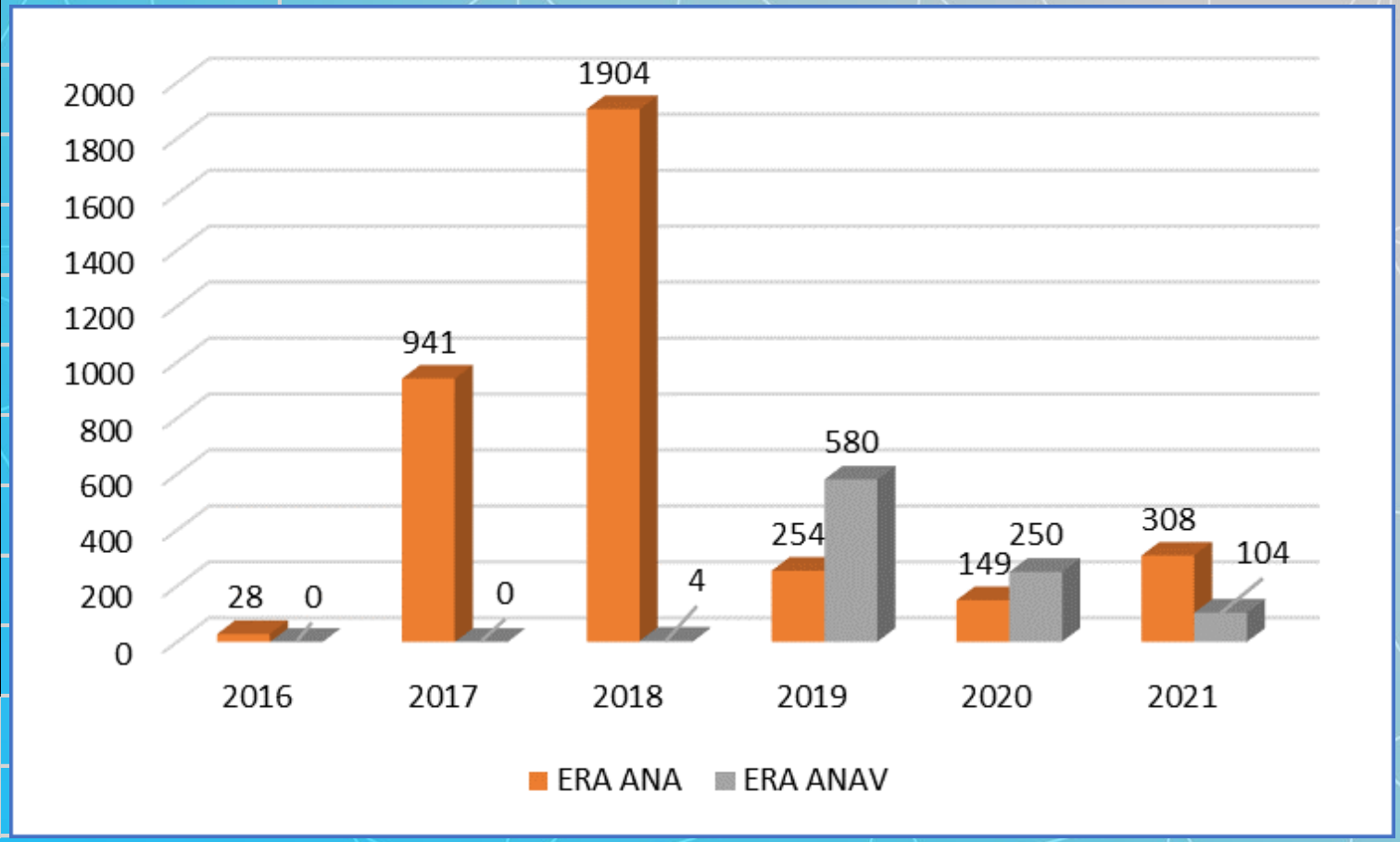
AVALUADORES INSCRITOS POR INSTITUCIÓN x AÑO

RELACIÓN AVALUADORES INSCRITOS EN ANAV					
INSTITUCIÓN	AÑOS				TOTAL x INSTITUCIÓN
	2018	2019	2020	2021	
TECNI-INCAS	4	172	55	22	**253**
CENCOSISTEMAS	0	12	1	0	**13**
COMPUESTUDIO	0	44	16	7	**67**
KAIZEN	0	0	5	3	**8**
EDUAMÉRICA	0	14	4	6	**24**
CORPOEMPRESARIAL	0	0	25	4	**29**
SCOTLAND YARD	0	0	0	0	**0**
UDCA	0	1	0	0	**1**
INCATEC	0	0	0	1	**1**
INTE	0	0	11	20	**31**
IPI	0	46	19	14	**79**
MILENIUM	0	9	6	9	**24**
CEDP	0	0	0	0	**0**
CAEI	0	6	6	9	**21**
EQUIDE	0	19	5	1	**25**
ATLANTIS SYSTEM	0	0	6	3	**9**
FIT	0	0	0	1	**1**
U. DISTRITAL	0	29	14	14	**57**
OTRAS INSTITUCIONES	0	23	13	2	**38**
TOTAL x AÑO	**4**	**375**	**186**	**116**	



AVALUADORES INSCRITOS EN EL RAA 2016 – 2021*

AVALUADORES INSCRITOS EN EL RAA 2016 - 2021 *		
AÑO	**ERA**	
	ANA	**ANAV**
2016	28	0
2017	941	0
2018	1904	4
2019	254	580
2020	149	250
2021	308	104
TOTAL	**3584**	**938**
TOTAL RAA	**4522**	
* (con corte al 30 de septiembre)		



Ficha técnica de la Encuesta 2021

- Ámbito de aplicación: a todos los avaluadores inscritos en ANAV en el territorio nacional.
- Tamaño de la muestra:
- Población valuatoria (a fecha del 30 de junio): 4522.

  - Total de avaluadores ANAV: 938.

  - Total de encuestas recibidas: 376 (40.08%).
- Procedimiento: se remite a los correos electrónicos de todos los avaluadores el link de acceso a la encuesta, la cual se encuentra colgada o publicada dentro de nuestra página web y por la misma plataforma se reciben todos los resultados, a los cuales se les hace análisis y estudio para su posterior publicación y divulgación de resultados.
- Fecha de realización: 20 de mayo – 30 de junio 2021.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

La inteligencia artificial está llevando al límite las actividades operativas de la fuerza laboral en particular el sector inmobiliario y en especial al sector valuatorio no es la excepción, ya que nos impone el reto de encontrar la manera como sabemos utilizar esta a nuestro servicio y no cómo nos dejamos absorber por ella; por lo tanto, es necesario revisar las fortalezas y debilidades que la post-pandemia nos ha impuesto asumir con entereza y disposición los retos que de ello han surgido, como lo son:

Las amenazas del sector valuatorio

Avalúos Virtuales

Los avaluadores vemos seriamente amenazado el ejercicio de nuestra actividad valuatoria por el desarrollo de plataformas virtuales de grandes empresas del sector inmobiliario y del sistema financiero, las cuales operan sin restricción ni control alguno, ofreciendo avalúos virtuales violando la Ley del avaluador en su esencia, como es prevenir los riesgos sociales de la inequidad, injusticia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores o al Estado; violando también el derecho al trabajo ofreciendo avalúos virtuales sin costo, sin visitas, verificación ni documentación y sin avaluadores que asuman la responsabilidad en la estimación de valor; facilitando la manipulación del mercado por parte de las entidades interesadas en el manejo del poder económico.

En el país en estos momentos contamos con las siguientes plataformas ofreciendo avalúos virtuales:



https://www.metrocuadrado.com/noticias/habi/como-saber-el-valor-de-tu-inmueble-facil-y-rapido-4347/%5B20/10

https://habi.co/habimetro-avaluo-en-linea

https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/avaluos

https://www.avaluoenlinea.com

https://www.ciencuadras.com/avaluos-en-línea/

https://www.finco.co/?queryStep=1

https://inmoone.com/avaluo-en-linea/

https://www.avaluosenlineacolombia.com

https://www.larepublica.co/internet-economy/herramientas-con-las-que-podra-calcular-el-avaluo-de-su-inmueble-a-la-hora-de-venderlo-2950681

https://www.eltiempo.com/tecnosfera/apps/plataforma-que-realiza-el-avaluo-de-su-inmueble-429914%5B20/10

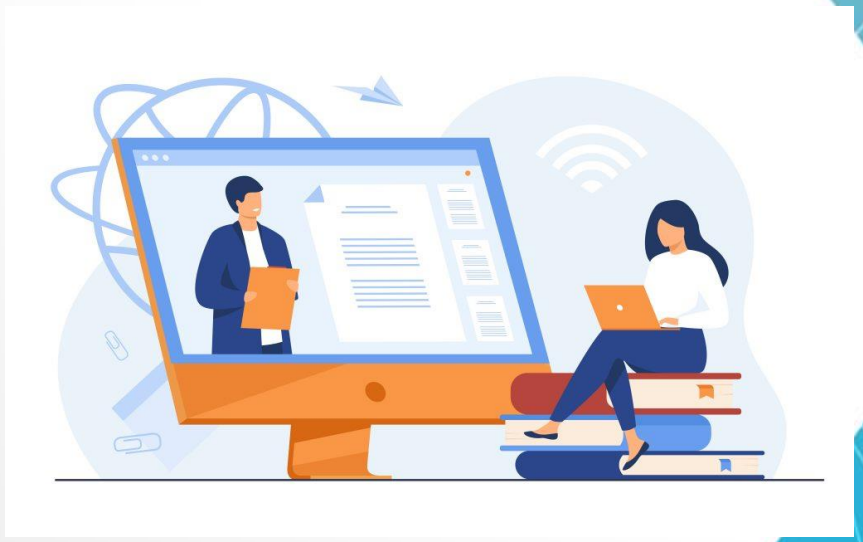
https://www.patrimonios.co/avaluos-bogota



Banco de Colombia en asocio con Home Capital. Ofrecen comprar vivienda con descuento, sin escritura, ni estudio de títulos, ni AVALÚOS, en máximo tres días.
Actualizado 2021-09-21. Daniela Morales Soler. Andrés Londoño CEO de Home Capital, citado por el diario La República; redacción económica.

HABIMETRO Habi.co. Aliado con Bancolombia, Banco de Bogotá, Colpatria, Titularizadora Colombiana, Credifamilia, Lonja de Bogotá, Alfydi, Uraki, Red Inmobiliaria MLS.

Proliferación de oferta de programas de formación para el trabajo:



Entidades de educación para el trabajo ofreciendo programas de formación valuatoria carentes del rigor académico, que garantice los contenidos programáticos especializados de las diferentes categorías y alcances que aseguren el correcto y profundo conocimiento que estas exigen para acreditar la idoneidad de los avaluadores en las 13 categorías.

Las instituciones de educación deben ofrecer programas de formación con perfiles académicos definidos conforme a la ley.

1.Programas de formación valuatoria virtuales y sin práctica valuatoria, como lo establece la ley de educación para el trabajo.

2.Instituciones de educación homologando certificación 17024 de ONAC del régimen de transición sin formación y en tiempo récord de 8 días.

3.Lonjas ofreciendo y dictando programas de formación para el trabajo por fuera del marco de las leyes de educación o mediante convenios con entidades de educación a nivel nacional, sin la presencia real de la institución educativa.

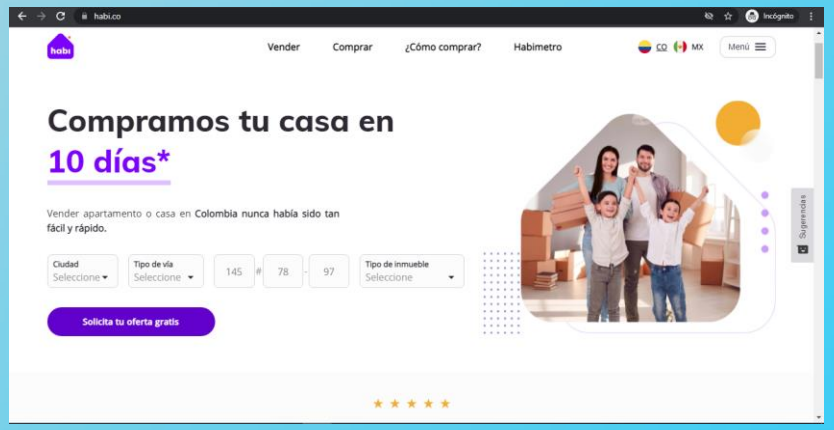
4.La asignación de categorías y sus alcances es una responsabilidad única y exclusivamente de las ERAs, a través de cuerpos especializados y conocedores de la ley y de la actividad valuatoria.

Existencia y exigencia de registros de avaluadores diferentes del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).



Existencia y exigencia en el mercado de registros de avaluadores que confunden al mercado, por parte de entidades públicas y privadas que solicitan no solamente el RAA, sino un registro determinado o a veces ni siquiera el RAA, afectando gravemente el derecho al trabajo. Tal es el caso del R.N.A. y Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales - LINAP.

El control del mercado valuatorio por parte del sector financiero.



1. El sistema financiero continúa determinando quién hace el avalúo con formatos que para nada cumplen con la normatividad valuatoria. Violan la ley de vivienda 546 de 1999 y la 510 de 1999, referidas a la independencia que deben tener los avaluadores de las entidades financieras.

2. Financiación y otorgamiento de créditos sin avalúos, estudio de títulos y sin documentación; acciones abiertamente violatorias de las disposiciones financieras y que estructuran un monopolio en la financiación crediticia.



Ausencia de legislación:

La falta de legislación para regular la actividad valuatoria diferente de los bienes inmuebles urbanos y rurales; pero es una regulación desactualizada o no adecuada a la realidad actual.



Interpretación o aplicación inadecuada de la legislación y/o modificación de la misma por parte de las autoridades responsables de la supervisión, vigilancia y control de las ERAs.

Tal es el caso de:

SIC: Desconoce que quien asigna las categorías y alcances a los avaluadores es la ERA, llegando a señalar que al avaluador hay que asignarle lo que él pida en un formulario de solicitud de inscripción.

Mal interpreta la ley del avaluador indicando que:

- Solicitud de inscripción e inscripción es lo mismo.

- Que las inscripciones en el régimen de transición después del 11 de mayo de 2018, son válidas porque la ERA autorizada no previó cómo manejar la inscripción después de dicha fecha.

- Que la inscripción de profesionales sin formación en avalúos es viable, como el caso de los arquitectos y otros profesionales que hoy se encuentran inscritos en el RAA, con sólo formación general pero no específica de los bienes a avaluar.

Falta del Organismo Nacional de Acreditación (ONAC) para realizar un debido proceso de supervisión y vigilancia en la aplicación del esquema de certificación



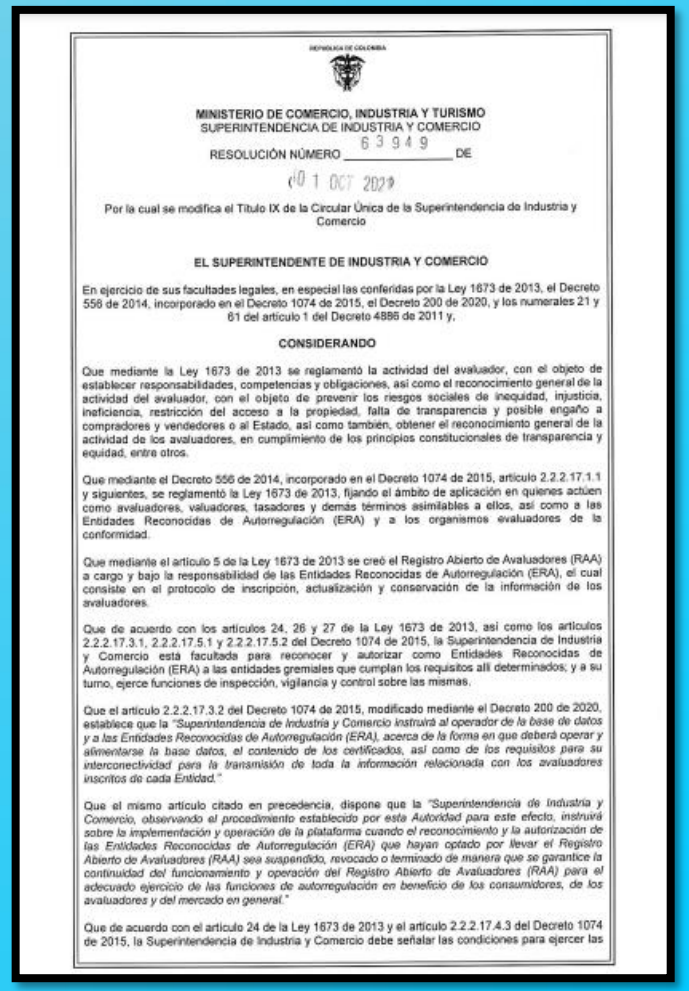
Las Entidades de Certificación autorizadas para certificar ONAC modificación sus esquemas de certificación dentro por fuera del marco de la ley o de advertir al mercado sobre las características de estos, lo que promueve el engaño al mercado sin que ONAC ejerza control sobre ellas (Caso R. N. A.).

AVANCES LEGISLATIVOS / Resolución 63949

Debemos reconocer de último momento el correcto actuar de la SIC con la expedición de la resolución 63949 del 1 de octubre de 2021, en cuanto se empiezan a abordar debidamente los problemas y falta de claridad en la aplicación del régimen de transición en lo relacionado con la solución de no continuidad de las certificaciones 17024 de ONAC.

Que los avaluadores inscritos por régimen de transición, podrán solicitar en cualquier momento el cambio a régimen académico respecto a las mismas categorías y alcances.

El avaluador inscrito por régimen de transición deberá garantizar la solución de no continuidad y vigencia del certificado, so pena que su inscripción pierda validez.



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

RESOLUCIÓN NÚMERO 63949 DE

01 OCT 2021

Por la cual se modifica el Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio

EL SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto 1074 de 2015, el Decreto 200 de 2020, y los numerales 21 y 61 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011 y,

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del avaluador, con el objeto de establecer responsabilidades, competencias y obligaciones, así como el reconocimiento general de la actividad del avaluador, con el objeto de prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, así como también, obtener el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores, en cumplimiento de los principios constitucionales de transparencia y equidad, entre otros.

Que mediante el Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto 1074 de 2015, artículo 2.2.2.17.1.1 y siguientes, se reglamentó la Ley 1673 de 2013, fijando el ámbito de aplicación en quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos asimilables a ellos, así como a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) y a los organismos evaluadores de la conformidad.

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

Que de acuerdo con los artículos 24, 26 y 27 de la Ley 1673 de 2013, así como los artículos 2.2.2.17.3.1, 2.2.2.17.5.1 y 2.2.2.17.5.2 del Decreto 1074 de 2015, la Superintendencia de Industria y Comercio está facultada para reconocer y autorizar como Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) a las entidades gremiales que cumplan los requisitos allí determinados; y a su turno, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control sobre las mismas.

Que el artículo 2.2.2.17.3.2 del Decreto 1074 de 2015, modificado mediante el Decreto 200 de 2020, establece que la *"Superintendencia de Industria y Comercio instruirá al operador de la base de datos y a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), acerca de la forma en que deberá operar y alimentarse la base datos, el contenido de los certificados, así como de los requisitos para su interconectividad para la transmisión de toda la información relacionada con los avaluadores inscritos de cada Entidad."*

Que el mismo artículo citado en precedencia, dispone que la *"Superintendencia de Industria y Comercio, observando el procedimiento establecido por esta Autoridad para este efecto, instruirá sobre la implementación y operación de la plataforma cuando el reconocimiento y la autorización de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que hayan optado por llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) sea suspendido, revocado o terminado de manera que se garantice la continuidad del funcionamiento y operación del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) para el adecuado ejercicio de las funciones de autorregulación en beneficio de los consumidores, de los avaluadores y del mercado en general."*

Que de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.4.3 del Decreto 1074 de 2015, la Superintendencia de Industria y Comercio debe señalar las condiciones para ejercer las

Las ERAs están obligadas en cumplimiento de su función de actualización de la información en el RAA y de su supervisión vigilar que los avaluadores mantengan sus condiciones de inscripción.

La certificación ISO/IEC 17024 emitida por organismo de evaluación de la conformidad acreditado por ONAC, no debe perder vigencia.

El traslado de ERA de un avaluador inscrito por régimen de transición, será procedente siempre y cuando se evidencie solución de no continuidad y vigencia ininterrumpida del certificado 17024 ONAC.

El traslado también será procedente cuando el avaluador solicite

¡Gracias!