

DECRETO 422 DE 2000

(marzo 8)

por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999

y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas mediante numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo de lo previsto en los artículos 50 de la Ley 546 de 1999 y 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999,

DECRETA:

Artículo 1°. Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y , en todo caso se revelarán.
3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al

texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los evaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causas de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el Registro Nacional de Evaluadores.

Artículo 2°. Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Explicación de la metodología utilizada.
3. Identificación y descripción de los bienes o derechos evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.

6. El valor resultante del avalúo.

7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.

9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Parágrafo. Para los efectos de las Leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán válidos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto.

Artículo 3°. Calidades de los avaluadores. Para ser inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, se deberá acreditar para cada especialidad:

1. Título profesional.

2. Experiencia mínima de tres (3) años en la actividad avaluadora.

3. Conocimiento de las técnicas propias de las especialidades en las que realiza avalúos.

Parágrafo. Se entenderá que cumplen con el requisito señalado en el numeral 1 de este artículo, quienes a la fecha de entrar en vigencia este decreto cuenten con una experiencia acreditable, de al menos diez (10) años en la actividad avaluadora.

Artículo 4°. Registro Nacional de Avaluadores. El Registro Nacional de Avaluadores estará conformado por los avaluadores incluidos en las listas de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio para realizar tal actividad.

Artículo 5°. Entidades que llevarán listas. Las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores podrán llevarse por lonjas, agremiaciones profesionales o personas jurídicas, autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio una vez cumplidos los requisitos que fije dicha Entidad de manera general.

Parágrafo 1°. La Superintendencia de Industria y Comercio indicará las especialidades de avaluadores, la información que debe contenerse en las listas que integrarán el Registro Nacional de Avaluadores, la periodicidad con que las listas deberán actualizarse y el procedimiento que se seguirá para que el Registro Nacional de Avaluadores sea único para todo el país.

Parágrafo 2°. Las entidades que lleven listas no podrán realizar avalúos.

Artículo 6°. Facultades de las entidades que llevan las listas. Las entidades autorizadas para llevar las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores deberán:

1. Llevar las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores de acuerdo con los criterios que fije la Superintendencia de Industria y Comercio.

2. Certificar sobre el contenido de las listas que conforman el Registro Nacional de

Avaluadores.

3. Conceder, a quienes acrediten las condiciones para ser avaluadores, la inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores.
4. Suspender o cancelar el registro cuando los avaluadores incurran en las causales correspondientes de acuerdo con lo establecido de manera general por la Superintendencia de Industria y Comercio.
5. Tramitar las quejas de los particulares sobre la actividad que hayan realizado los avaluadores registrados en el Registro Nacional de Avaluadores.
6. Excluir o suspender el registro de encontrarse que el avaluador incurrió en faltas respecto de las normas que rigen su actividad o respecto de la exactitud de la información que haya depositado en el registro.
7. Revisar los avalúos que hagan los avaluadores para decidir si se realizaron observando los criterios y el contenido mínimo que señala este decreto.

Artículo 7°. Facultades de la Superintendencia de Industria y Comercio. Para el cabal ejercicio de las facultades de que tratan las Leyes 546 y 550 de 1999, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá:

1. Determinar, de manera general, la forma como debe organizarse el Registro Nacional de Avaluadores.
2. Resolver las impugnaciones de las decisiones tomadas por las entidades autorizadas para llevar las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores, respecto del registro o exclusión de éstos.
3. Resolver sobre la existencia de causales de inhabilidad, incompatibilidad o motivo de

recusación respecto de evaluadores individuales para trabajos específicos.

4. Tramitar las quejas que reciba relacionadas con la actividad de las entidades que llevan las listas que conforman el Registro Nacional de Evaluadores.

5. Instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse las disposiciones de avalúos, fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su aplicación.

Artículo 8°. Procedimiento de selección. Para efectos de la selección a que se refiere el artículo 62 de la Ley 550 de 1999, la Superintendencia de Industria y Comercio fijará las invitaciones en la cartelera de su sede principal o en la sede regional de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios o de la Superintendencia de Sociedades, más cercana al domicilio de la empresa de cuya reestructuración se trate. La invitación permanecerá fijada en cartelera durante tres (3) días.

Los evaluadores contarán con un término de tres (3) días, después de la desfijación de la invitación, para presentar sus propuestas en el lugar en que se fijó la misma. La Superintendencia de Industria y Comercio deberá resolver la admisión o rechazo de las propuestas dentro de un término de tres (3) días, contados a partir del vencimiento del término para la presentación de las propuestas.

La designación recaerá en el evaluador que arroje mayor puntaje, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$PT = (PMO/POC)*40\% + (TEPC/TEPME)*60\%$, donde,

PMO = Precio de la menor oferta

POC = Precio de la oferta calificada

TEPC = Tiempo de Experiencia del proponente calificado

TEPME = Tiempo de experiencia del proponente con menor experiencia

En igualdad de puntaje se seleccionará al evaluador por azar electrónico.

Parágrafo 1°. Sólo serán consideradas las ofertas de los proponentes que tengan experiencia en el área específica del avalúo. Las condiciones de idoneidad profesional, solvencia moral e independencia se tendrán por cumplidas en la medida en que el proponente cuente con inscripción vigente, en la especialidad respectiva, en la lista que para el efecto lleve la Superintendencia de Industria y Comercio.

Parágrafo 2°. En el evento en que no se presenten ofertas o cuando ninguna de las presentadas cumpla con los requisitos exigidos, la Superintendencia de Industria y Comercio informará tal situación al nominador correspondiente, para que designe un evaluador de la lista correspondiente o del registro nacional de evaluadores según sea el caso.

Artículo 3°. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 8 de marzo de 2000.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Camilo Restrepo Salazar.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Jaime Alberto Cabal Sanclemente.

