



Al contestar cite Radicado 2022312020031021
Id: 78596
Folios: 4 Fecha: 2022-11-22 12:31:54
Anexos: 0
Remitente: OFICINA ASESORA JURIDICA
Destinatario: GRUPO ADMINISTRACION DE
INMUEBLES

Bogotá D.C., 21 de noviembre de 2022

Doctora

OLGA LUCIA NAVARRO LOZANO

Coordinadora Grupo Administración de Inmuebles

U. A. E. Aeronáutica Civil

Correo electrónico: olga.navarro@aerocivil.gov.co

Ciudad

Ref.: Oficio 9002-2022027859 del 13 de octubre de 2022 - Concepto relativo a “(...) *requisitos que debe tener la persona natural o jurídica que realice el avalúo comercial del Aeródromo de Turbo*”

Respetada doctora:

En atención a la solicitud del asunto, a continuación, se brinda respuesta frente a la consulta elevada a la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – Aerocivil.

I. CONSULTA.

- “(...) *en el entendido que existe una disyuntiva frente a la norma que se debe aplicar para el evaluador, solicitamos que la dependencia que Usted lidera de manera perentoria emita el concepto con su respectivo análisis jurídico frente a que requisitos que debe tener la persona natural o jurídica que realice el avalúo comercial del Aeródromo de Turbo.*”

En resumen, el Grupo Administración de Inmuebles presenta la disyuntiva en la aplicación de la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014, frente al procedimiento interno establecido para la transferencia de un inmueble de propiedad de la Entidad, denominado “GAIN-TRANSFERENCIA PROPIEDAD DE INMUEBLES POR CESIÓN O VENTA – gbie 1.0.06.009, artículo 10.”



II. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

- Constitución Política
- Ley 1673 de 2013
- Decreto 556 de 2014
- Sentencia C- 385 de 2015

III. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

El artículo 26 de la Carta reza:

*“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. (...)**”* (Subraya fuera de texto)

Ante la ausencia de una Ley que reglamentara el oficio de evaluador, los peritos evaluadores de Colombia se encontraban agremiados en lonjas inmobiliarias o lonjas de propiedad raíz, sin embargo, existía una multiplicidad de lonjas de propiedad raíz, cada una con un registro nacional de evaluador que tenían un régimen privado.

La dispersión en las agremiaciones de evaluadores terminó con la expedición de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013.

IV. FUNDAMENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

En primera medida debe resaltarse que la Ley 1673 de 2013, la cual fue declarada exequible por la Corte Constitucional mediante la sentencia C-385 del 24 de junio de 2015, (M.P. Alberto Rojas Ríos) y reglamentada mediante el Decreto 556 de 2014.

El artículo 2º de la Ley 1673 de 2013, delimitó su aplicación, así:

*“**Artículo 2º. Ámbito de Aplicación.** 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.”

Por su parte, el artículo 5º de la Ley 1673 de 2013, creo el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) el cual se encuentra a cargo, entre otra, de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.); por su parte, el artículo 23 señaló:

“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.” (Negrilla fuera de texto)

Queda claro que los peritos evaluadores deben encontrarse inscritos en el R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores) mediante una E.R.A. (Entidad Reconocida de Autorregulación), como es el caso de la A.N.A.

V. CASO CONCRETO

Descendiendo al caso concreto, se tiene que el documento denominado *“TRANSFERENCIA PROPIEDAD DE INMUEBLES POR CESIÓN O VENTA – gbie 1.0.06.009, mediante el cual se describe el procedimiento para la transferencia de inmuebles de propiedad de la AEROCIVIL a Entidades Estatales, ya sea por cesión o venta, en su capítulo VI, numeral 10”, va en contravía de lo establecido en la Ley 1682 de 2013.*

Es absolutamente claro que por expreso mandato legal, para efectos de la transferencia de inmuebles de propiedad de Aerocivil, es **imperativo** que el evaluador (persona natural o jurídica) se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores mediante una Entidad de Reconocida Autorregulación, de conformidad con los preceptos de la Ley 1673 de 2013, para lo cual, es necesario se aporte el certificado de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores en consonancia con el artículo 17 del Decreto 556 de 2014.

Es **deber** de la dependencia que usted lidera, efectuar el trámite necesario para actualizar las guías de procedimiento de la Entidad, ajustándola a la Ley vigente sobre la materia .

De acuerdo con lo expuesto en el presente documento se brinda respuesta a cada uno de los interrogantes planteados y con gusto esta Oficina Asesora Jurídica atenderá cualquier aclaración o complementación que se requiera.



Atentamente,


SILVIA HELENA RAMÍREZ SAAVEDRA
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil

Copia: Gladys Canacue Medina – Secretaria General

Proyectó: Andrés Felipe Hinestroza Betancourt - Contratista - Grupo Jurisdicción Coactiva

Revisó: Adolfo León Castillo Arbeláez – Asesor OAJ *AL*