

Consulta Antes De la reunión Las Propuestas...+20 propuestas frente a ¿Rechazas que un avalúo se pague por solo \$50.000 o \$200.000 ☹️ 💵 ¡Es hora de valorar-20260128_181426-Grabación de la reunión

28 de enero de 2026, 11:12p.m.

1 h 30 min 25 s



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 0:06

Perfecto, les confirmo que ya inició la grabación. Entonces, de forma muy concreta, me presento mi nombre es Hernán Castellanos Forigua.

Pues he estado buscando tener una interacción con todos los colegas, si se quiere, con ese gremio evaluador en potencia y, por supuesto, pues con todos los actores, con todos los llámese entidades, órganos que pues.

Tiene que ver con el ejercicio valuatorio.

Y pues voy a buscar concretamente presentar los elementos de base.

que por supuesto, pues son de interés de todos. Entonces voy a organizar esta presentación de la siguiente manera. Tenemos inicialmente esta primera propuesta que se denominó ley de avalúos, por supuesto, solo un nombre de referencia, porque justamente el desarrollo.

De estos encuentros de este diálogo empiezan a nutrir esa idea de los intereses de las necesidades del gremio evaluador, sí, de cada uno de los evaluadores evaluadoras del país. Ciertamente, una serie de problemáticas que, por supuesto, pues vamos a ir desarrollando.

Entonces empezó inicialmente como una postura de una actualización de la ley, palabra clave ley, pero pues evidentemente, pues ya hay otros elementos que vale la pena tener en cuenta. Luego usamos esta frase coloquial, sí, para intentar transmitir una idea clara.

Respecto a lo que se quiere, cierto, porque claramente la duda de si no de todos, quizás de muchos. Bueno, ¿qué estamos haciendo acá para que nos convocaban?

Reitero inicialmente que es un diálogo abierto, el cual, pues hasta este momento, 28 de enero, pues ya tiene un, digamos, unos elementos, unos capítulos, digamos bien, si bien identificados, concretos que por supuesto tendremos que desarrollar.

Entonces, algo que sin duda es relevante es el bolsillo de cada uno de los actores de cada una de las personas que nos dedicamos al ejercicio evaluatorio. ¿Entonces

quisimos hacer esta pregunta, rechazas que un avalúo se pague o que se te pague por solo 50000 o 200000 pesos?

Es hora de valorar nuestro trabajo. Entonces, en esta página pues empezamos a hablar un poco de algunos elementos claves resumidos. Sí, porque bueno, pues naturalmente hay que profundizar en las problemáticas. Quizás es todo un ejercicio diagnóstico de formulación de política pública.

O de ley o de decretos o de diferentes instrumentos normativos, pero bueno, justamente para eso estamos acá.

Entonces, ese es el segundo, digamos, elemento de esta presentación. Y por último, por último, como les mencionaba aquí en esta página, la cual si ustedes recibieron un correo, les llegó, digamos, unas instrucciones sencillas para, digamos, comenzar. Aquí este botón que les va a permitir registrarse con usuario y contraseña. ¿Para qué uno? Pues para que tengan un acceso, digamos, seguro a unos datos. Sí, pues no estoy diciendo que ahí está la receta de la Coca Cola y que por qué tanta seguridad, etcétera, pero es más la seguridad para ustedes o para todos nosotros en materia. De datos, sí, ley de protección de datos de 1581, la privacidad de sus datos, nombre, correo, teléfono, etcétera, etcétera. Y dentro, que eso es lo es lo que voy a intentar socializar, comunicar. Aquí hablamos de un plan de estudios, lo que hicimos fue estructurarlo como una especie.

Curso, pero pues finalmente es un proyecto, el cual tiene una serie de elementos que a la fecha, en tiempo récord, logramos recopilar, identificar. Pero entonces también quiero indicar que, por supuesto, todos y cada uno de nosotros vamos a tener la oportunidad. No estoy dando yo la oportunidad, somos todos nosotros quien la tenemos.

De aportar, hacer observaciones, criticar, cuestionar, porque pues creo que de entrada algo fundamental es establecer que no hay, digamos, esas verdades absolutas, los gurús. Sí, a mí me parece que esto debe ser un ejercicio de construcción colectiva, cierto, esa inteligencia colectiva que tanto le hace falta.

A nuestra sociedad, a nuestro país, mucho talento, mucha inteligencia. Sin embargo, nos falta un poco más de esa construcción colectiva. Entonces, bueno, superando un poco esa primera presentación y la reflexión, vamos a los elementos concretos.

Entonces estoy en la primera pestaña.

Actualización de la ley de avalúos, reglas de juego claras frente al ejercicio evaluatorio, evaluadores y solicitantes de avalúo. Entonces, claramente son 2 actores principales quienes ejecutamos un avalúo, pero sobre todo el core, el núcleo, el actor

más importante de del ejercicio evaluatorio, pues son las personas interesadas quienes solicitan cierto.

Por supuesto, hay diferentes aspectos respecto a cada una de las 13:00 categorías. Esto también, pues es un tema clave, cierto, el comportamiento y el tratamiento de cada una de las categorías. Ciertamente, podríamos plantear que hay unos elementos de base.

Es la normatividad actual.

Sin embargo, pues ahí hay una gran oportunidad de es reestructurar, de actualizar, de traer a valor presente esas reglas de juego conjuntas, las 13 categorías y de cada una de las categorías. En otras palabras, no es lo mismo, cierto.

Hacer un avalúo para un inmueble urbano versus un ejercicio de evaluar, pasar una obra de arte. Digamos que por ahora no es mi objetivo polemizar o contrastar respecto a los criterios de cada uno de ustedes, sino que pues es un poco como plantear.

Una primera, una línea de base. Entonces, bueno, aquí unas reflexiones, en esto no voy a detenerme, unirse al proyecto, quiere conocer las propuestas recopiladas. Esto es un poco lo que les mencioné que vamos a encontrar en la tercera pestaña. Sí, ya aquí con usuario y contraseña.

Ustedes van a empezar a encontrar solo una serie de secciones o capítulos y dentro unas ideas básicas. Sí, o sea, por ahora no vamos a encontrar esa tesis de 1000 páginas. Sí.

Sino como unas ideas principales con las cuales nos empecemos a identificar y sobre eso o con base a eso, ahí sí tendremos que entrar a trabajar, a estructurar, a profundizar, sí, para tener un elemento más claro.

Entonces, bueno, aquí hablamos de crear, pues este es un nombre, digamos, inicial Avaluadores Unidos 2026. No es solo formar un grupo gremial, aunque ese justamente es uno de los propósitos que inicialmente se identifica y es organizarnos. Esto, de entrada, debo decirlo, no excluye.

Ni más faltaba a los diferentes órganos.

Diferentes actores, grupos ya organizados, cierto, no excluye a nadie. De hecho, pues justamente la idea es interactuar, sí, siempre respetando los diferentes criterios, posturas, etcétera, y construir, cierto. ¿Construir qué? Pues un escenario más favorable para los actores evaluadores.

Activar un ecosistema que conecta el emprendimiento cooperativo.

Esto, por supuesto, tiene que ver con la organización. Sin embargo, pues con ya con

propósitos específicos de diferentes actividades, cierto, entonces desde el mismo ejercicio para empresarial de contratación con diferentes empresas.

Con sectores públicos o privados, como también buscar satisfacer necesidades fundamentales, salud, vivienda. Por supuesto, esto es una visión muy amplia, cierto. Sin embargo, pues los gremios funcionan así, cierto, desde un desde un gremio, digamos, en términos de transporte o si me permiten el símil sin entrar en polémicas. Los profesores, el magisterio que más allá de su ejercicio misional, que es la educación, gozan o digamos tienen acceso o han tenido acceso a cierta priorización de salud. No sé si hablar de privilegios, sí, pero pues digamos que debemos buscar el bienestar. Entonces aquí hay varios elementos.

La formación de alto nivel y el liderazgo comunitario, la formación, digamos que ahí, pues no hay que quizás por ahora a mayor profundidad, simplemente la pertinencia y la importancia de tener un ejercicio continuo de formación, de capacitación, de actualización de conceptos, sólo un ejemplo concreto.

Y claro, entendiendo que aquí hay una diferentes categorías generacionales, veteranos, si me permiten la palabra, que llevan 3040, tal vez más 50 años, y otras personas que recientemente llegan al ejercicio. Entonces hay algunos crementos, no solo de la del.

Del gremio o de esta comunidad evaluadora. Hablo concretamente de la pues de la tecnología, la sociedad actualmente permeada, impactada, ya sea positiva o negativamente por tecnologías como la inteligencia artificial. Ciertamente, todos hablamos de eso, pero pues valdría la pena aterrizarlo. Entonces ahí empiezan a darse algunas diferencias metodológicas y conceptuales, pero lo que quiero señalar.

es que pues simplemente allí hay algunas oportunidades de actualización en algunos conocimientos y la aplicación de esas herramientas, pero pues la esencia, la esencia no se pierde, el ejercicio evaluatorio tiene unos principios. Bueno, entonces la necesidad de un nuevo estatuto evaluador.

Este es un, digamos, una mirada un poco ya más, quizás más específica. Hace un momento mencionamos el concepto de ley, cierto. Entonces, si hablamos de ley, evidentemente hablamos de un paso por el Congreso de la República, un proyecto de ley, obviamente una revisión constitucional.

Legal, etcétera, etcétera, y pues producto de la conversación ya con algunos colegas, evidentemente es complejo porque si hablamos de la norma que rige el ejercicio evaluador que data del año 2013, tiene una correlación con diferentes normas.

Por ejemplo, la ley 388 de 1997 relacionada con asuntos o con el tema del

ordenamiento territorial y otros. Ciertamente, entonces, si planteamos inicialmente un cambio legal o del de esta ley, pues entonces tendría que.

Empezar a revisar todas las normas o leyes que se conectan, entonces sería más dispendioso. Pero bueno, digamos que eso es un poco la mirada. Entonces empezamos a identificar subcategorías, proyectos previos o, digamos, algunas, algunos propósitos que están más al alcance nuestro.

Por ejemplo, el ajuste de una resolución de un decreto, cierto que ya, por supuesto, son competencias, por decirlo de alguna manera, ya no del Congreso de la República, sino del, digamos, de la institución sectorial. Ejemplo, la Superintendencia de Industria y Comercio.

Ciertamente, si habláramos de dichas competencias o sin de pronto entrar a volar en este momento el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y si es que realmente tiene una competencia, insisto, institucional. Por supuesto, podríamos pensar inicialmente que la tiene desde las 6:20 del 2008.

Pero digamos que justamente esta discusión que es amplia nos podría invitar a pensar, a reflexionar. Si hay una pertinencia, hay una, pues realmente hay una competencia del Instituto frente al ejercicio avaluador y, por supuesto, señalar lo pertinente a 2 categorías fundamentales del ejercicio, y es lo público.

Los intereses del Estado y al otro lado, pues está el ejercicio privado entre privados o entre particulares. Bueno, entonces, una frase relativamente sencilla, la actual normativa colombiana en materia avaluadora está fragmentada, desactualizada y no protege la práctica legítima del profesional.

Digamos que esta palabra vale la pena revisarla, porque digamos que el tema profesional se puede relacionar con una escolaridad de un pregrado, ¿cierto? Y pues digamos que el actor avaluador puede desarrollar dicho ejercicio, quizás dicho oficio, con categorías que no corresponden a un pregrado.

En materia de escolaridad, entonces bueno, aquí ya citamos unos argumentos, pues no los voy a referenciar todos, pues para buscar ser un poco más dinámicos. Sin embargo, pues aquí hay unas frases clave. Importante recordar que esta información que ustedes están viendo en pantalla pues es pública.

He buscado en correos anteriores compartirla con ustedes. Bueno, sin embargo, pues buscaremos que toda esa información llegue y, por supuesto, invitarlos a su interacción, a su participación. Sí, en estos espacios web y en otros que tenemos el WhatsApp, otros medios.

Pues ustedes, por supuesto, pueden, pues más que aportar, pues fijar su criterio, y de

eso se trata. Entonces, argumentos.

Aquí planteamos problema, propuesta, beneficio, cierto, esa matriz. Entonces, fragmentación legal ya lo mencionábamos, unificar y clarificar como, digamos, verbos en infinitivo claves. Ahí tenemos la oportunidad cada uno de nosotros de hacer una lectura más precisa, beneficio.

eficiencia agilidad de proceso reduce conflictos legales Bueno aquí hago un símil Espero que no que no me malinterpreten que estoy mezclando peras con manzanas sin embargo este aspecto En mi opinión eh es muy similar al alcance del catastro multipropósito Sí en qué sentido en que busca esa interoperabilidad

Esa comunicación entre bases de datos e instituciones, y digamos que frente hablando, por ejemplo, las de las categorías en materia urbana, rural e inclusive otras que tienen que ver con inmuebles.

Pues tienen ese inconveniente, aunque pues es un tema de Estado, de territorio conjunto, y es la incertidumbre jurídica, cierto, problemas en relación a esa certeza en materia, ya sea de propiedad, en posesión o tenencia, etcétera, etcétera, informalidad.

Eso, pero como un ejemplo, no todo el desarrollo conceptual y discusión se tiene que dar desprotección frente a la informalidad. Cualquier persona puede realizar tasaciones en el en la matriz está como afirmación, pero yo lo estoy formulando como pregunta.

sin formación compitiendo deslealmente y generando informes técnicos invalidez que dañan el mercado en esto profundiza un poco que dañan el mercado adicional personas jurídicas generando avalúos masivos y baratos esto pues claramente es una idea coloquial pero es un hecho es un fenómeno que estamos observando

En la oferta en redes sociales digitales, cierto, empresa XYZ ofrece avalúo por 50000 pesos en 15 minutos, hay rigor técnico y jurídico normativo.

Por ahora lo planteo como interrogante, como un actor de la tecnología, así, digamos, me autoproclamo, disculpen.

Y.

No estoy planteando hacerle el feo a la tecnología, a las fintech y al y justamente a todo ese ejercicio tecnológico para poder responder de una forma más eficiente, pero hay norma que indica quiénes qué personas pueden ofrecer.

Firmar, generar un avalúo. Sí, y la norma, pues claramente establece que es una persona natural quien firma cierto. Entonces hay que abrir la discusión frente a personas jurídicas, empresas y reitero, pues que cumplan con ese rigor. Y lo más

bueno, iba a decir que lo más importante, pero más bien el complemento.

Es que sea que exista unos bueno, qué categorías no honorarios. Bueno, el pago justo por un ejercicio de hacer un avalúo que claramente es un ejercicio investigativo que aplica el método científico, que de pronto nos encontremos con unos avalúos de 2 páginas.

Eso es otra cosa, pero el ejercicio evaluatorio sin duda es un ejercicio investigativo.

Bien, entonces, desprotección frente a la informalidad. A bueno, eso ya lo mencionábamos como solución regular, el oficio.

Protegiendo la profesión, estoy indicando lo que está en negrita, negrilla, beneficio, transparencia, el liderazgo territorial. Esto es esto se refiere a que los evaluadores y, digamos, profesiones u oficios afines conocemos el territorio.

Sí, gracias a nuestro trabajo conocemos los instrumentos de ordenamiento territorial, póncast. Somos amigos del secretario de planeación. Bueno, diferentes elementos.

Entonces nosotros tenemos una experiencia, un conocimiento al servicio de los territorios para su planeación.

Sí, para actualizar estos instrumentos de ordenamiento territorial, para actualizar catastros, actualizar podcast, todo lo pertinente al sector, si se quiere, ambiental, forestal, entre otros. Digamos que finalmente configuramos una línea de base para diferentes sectores o dimensiones del desarrollo territorial.

Sí, en otras palabras, tenemos la posibilidad de aportar a diferentes sectores, la infraestructura, los recursos naturales. Esto, pues haciendo referencia a las 3:00 categorías.

Bien, desfase tecnológico, la norma no incorpora formalmente el uso de herramientas digitales. Esto lo podemos discutir realmente, esto va más un poco a la postura de, digamos, de esas herramientas tecnológicas que están usando algunas empresas, fintech, etcétera.

En donde como pan caliente entregan un avalo en 15 minutos o no sé, bueno, ustedes también se habrán encontrado con esa situación y bueno, aquí dice quedando rezagada frente a las necesidades del país. Bueno, esto hay que digamos pulirlo. Recuerden que este fue como el primer vistazo.

O la primera propuesta con base a las necesidades que encontramos. El Este es el borrador, el como el primer elemento, solución, incorporar la innovación. Ciertamente, eso esto un poco ya lo mencionaba, interoperabilidad, datos y uso de la inteligencia artificial. Digamos que esto no es camisa de fuerza, lo último.

Sí, porque pues frente a la inteligencia artificial hay una discusión bastante amplia.

¿Realmente eso funciona realmente? Bueno, pues, ¿cuál es el método o cuál es la forma lógica de soluciones?

de información de la inteligencia artificial cuando hace un momento mencionábamos que es un ejercicio investigativo y que cada valor tiende a tener su propia identidad, no porque no podamos usar una plantilla, cierto, y que si yo hice hoy un valor vano, mañana no pueda tomar metodológicamente.

referencia del avalúo que acabo de hacer sino que pues simplemente las variables de tiempo y espacio ya le dan identidad sí a cada valú cada valú tiene algunas diferencias cierto y eso muy particularmente tiene que ver con la visión de Mercado Pero bueno

Esto no es una clase de avalúo y sé que aquí hay muchas personas que tienen mayor argumentación en ese sentido. Digamos que por ahora no es el objetivo beneficio, una modernización. La palabra 64 bits refiere a esas nuevas tecnologías, pero sobre todo.

Buenas prácticas, sí, y a eso debemos llegar justamente desde la formación, impulsar la actualización tecnológica del sector. Reconocemos alguna resistencia al cambio, pero también entendemos por qué algunos actores se resisten al cambio por la incertidumbre que hay en algunas tecnologías, por ejemplo.

Cierto, pero digamos que, en resumen, todo esto se puede minimizar ese riesgo, esa ambigüedad, esa torre de Babel, cierto, porque, digamos, discutimos sanamente entre los evaluadores y cada uno, pues tiene su verdad y su experiencia.

Cierto, entonces digamos que una frase que creo que podría resumir todo este propósito es.

¿Demoler esa torre de Babel y que? ¿Y eso qué significa? Que pues todos hablemos el mismo idioma en materia técnica, normativa, el bolsillo. Pues digamos que yo podría citar como analogía lo pertinente a tarifas desde el punto de servicio público, pero pues evidentemente hay que revisar si desde el punto de vista jurídico.

Cierto, legal se podría implementar una tarifa, pero más que tarifa, pues es que tengamos algunos elementos cercanos a un estándar, una referencia cierto de cuál es el valor, el precio, el costo, sí, por un avalúo de acuerdo a su alcance.

De acuerdo a su categoría, entonces conclusión, Avaladores Unidos 2026. Esto es un nombre, digamos, tentativo, sí.

Justamente para identificar este grupo de actores, este equipo y, insisto, con el propósito. Entonces sería si hablamos de una visión con V voz colectiva para transformar la norma, no como un privilegio gremial, aunque pues todos tenemos

derecho a beneficios, a estar bien, sino como bueno aquí.

Planteamos un acercamiento a lo que puede ser un servicio público, así como ocurrió con el catastro multipropósito. Año 2019, en el marco del plan de desarrollo nacional de Iván Duque, se cataloga el catastro como un servicio público. Esto, por supuesto, tiene algunos elementos. No estoy diciendo.

Que el ejercicio evaluador.

Tiene quizás un potencial, pero no estoy afirmando que se puede configurar como un servicio público. Sin embargo, el estatuto y el ejercicio protege al ciudadano, da seguridad al mercado, moderniza al estado.

Habiendo hecho la aclaración hace un momento que podríamos hablar. Bueno, claro que es que el Estado se supone que define al conjunto, cierto, pero una categorización entre intereses públicos e intereses privados y el evaluar un pilar estratégico para el desarrollo territorial, que eso ya lo mencioné. Entonces, en esto no me voy a quedar.

Aquí nuestra, un poco nuestra publicidad, teniendo en cuenta lo siguiente, como principios, y ya voy cerrando esta parte, pues para avanzar y ser lo más eficiente en el tiempo, tenemos o proponemos 3 principios o pilares que sin duda, pues ustedes los conocen.

La formación o capacitación, el emprendimiento que es, insisto, organización, sea en cooperativas, sean empresas, sea en diferentes, bueno, sí, diferentes formas de organizarnos, sí, y el liderazgo territorial. El liderazgo territorial lo expliqué hace un momento por el conocimiento que tenemos del territorio, y esto también, pues nos permite incidir.

En todos los procesos de liderazgo, como por ejemplo lo pertinente a lo político electoral a nivel nacional, regional y municipal. Aquí razones para crear, digamos que aquí buscamos desglosar o explicar un poco más los elementos que acabo de mencionar en coherencia.

A la matriz anterior de problemas, solución, beneficio. No voy a entrar en detalles porque pues quiero avanzar y pues digamos que la invitación es que todos podamos revisar esto. Ya lo dije, aportar, criticar, tachar, sí.

Y los invitamos, pues en esta página pues hay un espacio para los comentarios, entonces aquí si usted da clic acá.

Lo va a llevar a esta pestaña que ya en un momento la voy a explicar, entonces voy a pasar a la segunda pestaña.

Y avanzamos.

Quint.

Un momentico.

Perfecto, listo entonces, como un propósito de comunicar, quisimos plantear esta pregunta: ¿Rechazas que un avalúo se pague por solo por solo 50000 o 200000 pesos? Es evidente, insisto en ese propósito, como que.

Como que nos tocan el bolsillo o por lo menos.

Que nos tratan de sacudir un poco y como oiga, sí.

Yo he trabajado un avalúo bien hecho, no se saca en 10 minutos haciendo el ejercicio investigativo. Toma más tiempo. Sí, bueno, de pronto alguien tiene una experticia y lo saca en media hora, no sé, o en 2 en 2 horas, un día, 2 días. No sé, cada uno tiene como su estándar.

Pero digamos que junto con la variable tiempo, pues también hay un esfuerzo y hay una experiencia. Finalmente, lo que uno digamos ofrece o cobra, permítanme usar palabras coloquiales, pues vale más, vale mucho más que eso, cierto. Finalmente, lo uno lo que quizás cobra es.

No por apretar el tornillo, sino por qué tornillo apretar, cierto, esa creo que con esa frase nos hemos encontrado en muchas ocasiones. Entonces por eso sí, por eso la un poco la inquietud es hora de valorar nuestro trabajo. Entonces aquí que encuentran un video entre 15 segundos.

Que simplemente y resaltar las palabras claves que acabo de mencionar. Entonces no me voy a detener en eso. Unámonos para exigir reglas de juego clara, protección para evaluadores, tarifas justas o con esta palabra, seguramente aquí nos acompañan abogados economistas.

Contadores, bueno, diferentes actores. Y esta palabra, pues hay que revisarla. Sí, tarifas, sí, esa habrá que revisar cómo especialmente podemos manejar ese aspecto. Sí, une a nuestra comunidad. Entonces aquí hace referencia a la pestaña que vimos hace un momento.

Esta, afortunadamente, es muy sucinta. Aquí ustedes se encuentran con una plataforma que viene desarrollando varios temas. Listo, entonces para quien quiera curiosear aquí también muy rápidamente tienen todos estos botones para compartir con en sus redes sociales un tema que les.

Parezca importante y sobre todo, pues como ustedes seguramente van a comentar, pues también, insisto, pues tendrán la oportunidad de forma dinámica de compartir, de compartir estas ideas, etcétera, etcétera. Entonces, según esta es la segunda pestaña muy rápida en comparación a la anterior.

Las 2 primeras pestañas que ya vimos son la causa o la línea base o de base para la tercera. Explico muy brevemente como producto de este ejercicio, además de algunos correos, contactos también telefónicos que hemos hecho a los.

Diferentes actores evaluadores del país.

Empezaron a llegar una serie de comentarios, aportes. Listo, entonces en esta página, inicialmente debo decirlo aquí en esta parte donde ustedes están observando que es la parte inferior. Aquí hay unos, digamos, saludos. Yo sé que eso de pronto no es de mayor interés, pero.

Hasta hace un momento, ayer, antes de ayer, sí habían una serie de comentarios técnicos, pues quizás resumidos, pero pues muy contundentes. Entonces, ¿qué propuse? Sí, digamos que ahí me tomé un poco esa libertad. Sin embargo, pues aquí está un poco la explicación.

En la tercera pestaña.

¿Ustedes van a encontrar?

Esos aquí donde dice comenzar ahora, o sea, vamos haciéndolo de una vez.

Perdón, van a encontrar simplemente un ejercicio de usuario y contraseña y van a poder, insisto, acceder a.

Esos capítulos o secciones.

Pues que ya, insisto, pues hemos venido trabajando.

Permítanme, me devuelvo un momentico. Bueno, eso que estaba mostrando es usaré contraseña, correo, se se loguean, se registran y ya y ya tienen acceso y obviamente, pues tienen la el espacio para comentar, proponer, etcétera, etcétera. Esto, denme un momentico, es que quiero mirarlo desde acá, entonces aquí.

Como ya mencioné, tomamos la estructura de un curso, sí, pues para tener un control de que quién entra, quién aporta, sí, y tener una, insisto, una interacción fluida. Sí, que podamos. Mire, Juan Juan Pérez propone y manifiesta lo siguiente: lo hizo tal día.

Sí, y pues así tenemos una trazabilidad con estos insumos. Por supuesto, tenemos que desarrollar un proyecto, cierto. ¿Y cuál es el proyecto? Depende de ese diagnóstico. Al principio, pues mencionábamos aquí que una ley y pues bueno, debo asumir la responsabilidad. Yo hablé de una ley.

Sí, justamente por el entorno o el contexto más bien del Congreso de la República.

Sí, pero pues justamente en el desarrollo de esta conversación, una o varias personas con conocimiento plantearon, oiga, hermano, el tema no es ley de pronto es un instrumento.

Sí, relevante contundente, pero pues no tiene que llegar a esa instancia de ley. Eso lo vamos a ir viendo entonces aquí ustedes.

Digamos, esto se puede ver sin loguearse, pero para poder, digamos, comentar, participar de forma activa si es necesario que se registre o k.

si de pronto tienen algún inconveniente con esto pues vía Ah mire este botón este botón abajo derecha los lleva al WhatsApp Procuero directamente contestar Sí pero pues debo confesar que ha llegado mucho mensaje en muchas personas interesadas en estos temas entonces a veces me demoro un poquito pero Procuero

y si no pues el equipo nos ayuda para qué Para que pues nos contacten directamente si tienen algún inconveniente o ideal también que por ese medio hagan sus propuestas sus críticas sí absolutamente todo pero pues lo ideal es que lleguemos a esta herramienta pues por lo que ya mencioné trazabilidad orden Los mensajes de WhatsApp, pues bien, y nosotros los podemos pasar, copiar y pegar, digamos acá, pero pues mejor que ustedes mismos lo hagan, porque también garantizan su aporte, su autoría. Eso también es fundamental. Entonces, para ir cerrando ya mi presentación, agradeciéndoles su paciencia, su atención, entonces.

Veamos este ejemplo, de pronto no sé si Alejandro está conectado en este momento. Discúlpame, porque pues con tantas personas no sé, pero bueno. él por ejemplo Alejandro Vega es uno de digamos de los primeros proponentes participantes entonces Eh Esto pues inicialmente es un comentario riguroso, sí. ¿En qué parte? Bueno, primero él plantea en qué parte de la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario mencionan a ligar. La respuesta es que es en ninguna parte. Ahí empezamos ya a desglosar, a hacer las correcciones pertinentes. Luego sí, en la 6:20 del 2008.

Cierto, aquí sí, ya por supuesto se habla de ligar y el plantea, bueno, vacíos jurídicos, etcétera. Pues digamos que en este encuentro no vamos a profundizar. Sí, digamos que la idea es un poco plantear el alcance. ¿Cierto? Entonces, pues la idea es que ustedes de pronto con el tiempo, con la tranquilidad, puedan revisar entonces.

A esto me refería con secciones o capítulos de los elementos a partir de los problemas de las necesidades del día a día del evaluador. Aquí ya estamos identificando algunos elementos. Sí es cierto, aquí, por ejemplo, hay.

Reitero, unos unos elementos con contundentes.

Aquí algunos cuestionamientos que los evaluadores, algunos solo plantillas, copy page, de pronto dejando un poco aparte del ejercicio investigativo. Bueno, en fin, digamos que aquí encontraremos cosas con las que estamos de acuerdo, con las que

no. Digamos que la idea no es alinear a todo el mundo, ni más faltaba, igual ustedes tampoco lo van a hacer. Cada uno tiene su criterio.

Pero sí, inicialmente hay que llegar a unos mínimos, cierto, a elementos comunes para poder construir. Y creo que en lo que muy seguramente todos, ojalá todos estamos de acuerdo, es en mejorar nuestras condiciones, nuestros derechos, cierto, respecto al ejercicio. Entonces, para finalizar.

Entonces aquí vi otra referencia, ahí está, por supuesto, el autor, cierto. Aquí él menciona contar con la academia, sociedad de evaluadores, docentes de la especialización de la de diferentes universidades, cita, digamos, algunos.

Sí, algunos referentes. Sí, para algunas personas esto es relevante, por supuesto, actores respetados y más faltaba, para otros no. Sí, y bueno, pues empezamos ahí a encontrar algunos elementos. Aquí la reforma viene encaminada a varios aspectos. Bueno, esto es como el.

El abre bocas, Colegio Nacional de Evaluadores como una frase clave, ejercicio de la actividad valuatoria. Perdón, aunque sea regulado, bueno, usted entra ahí y ya mira el detalle.

Propuesta o capítulo 6, unificación gremial en Colombia. Entonces ya nos llegaron otros aportes. Por supuesto, pues necesitamos un tiempo para no solamente organizarlo, sino hacer una publicación. Entonces lo que quiero señalar es que pues. Vamos a encontrarnos día a día con más elementos, entonces.

6:51 de la tarde, entonces simplemente quiero.

Solamente retomar un poco como el.

Digamos el mecanismo, si se quiere.

Para que ustedes se registren.

Insisto que si tienen alguna dificultad nos pueden contactar por WhatsApp y pues los orientamos. Básicamente es un correo electrónico y unos datos básicos. Sí, comenzar ahora y ya, pues diligencia en el formulario y listo. Es un formulario sencillo, eso no les toma 1 minuto y con eso. Bueno, aquí dice finalizar, comprar, pero no se preocupen.

Es que es un mecanismo de pedido, pero claramente aquí esto es 0 pesos. También aclaro, yo no estoy vendiendo nada, esto eso también es importante. De pronto, si alguien tiene curiosidad, por qué o para qué, digamos, pues estoy haciendo esto es porque pues me interesa, no hago parte del.

Del avalú de del gremio evaluador. Sí, tengo pues algunos objetivos o propósitos concretos que digamos en otra reunión voy a compartir. Sí, pues.

Todos, todos tenemos unos intereses, unas intenciones y pues ojalá que en mayoría, la gran mayoría, pues las podamos compartir, no hay problema. Entonces, bueno, como ustedes, las personas que no llegan por primera vez, pues obviamente que no tienen una cuenta, entonces pues se se registran entonces correo, sí, una contraseña. Un teléfono móvil del documento de identidad y le dan realizar pedido y listo y ya tienen acceso. Les llega un correo de notificación a ustedes y uno al equipo de soporte precisamente, pues para tener esa trazabilidad.

Entonces ahí finalizo y básicamente porque de pronto dije muchas cosas.

Y.

¿Cuál es el propósito? Pues atender a las a estas problemáticas, quizás haya otras según probablemente, o de pronto usted lo identifica como un problema desde otra óptica, o de pronto para usted eso no es un problema. Entonces la idea es que partamos de esto.

Um Poder nutrir este instrumento. y.

Desarrollar ese proyecto que satisfaga la solución y los beneficios a dichos problemas identificados. Entonces espero que con eso por lo menos haya dejado algún elemento de base para poder entrar a hacer una un sano diálogo, cierto, y bueno, sin más preámbulos.

Aquí hay una manito arriba, pues agradecería como hacerlo de esta manera. La persona que quiera intervenir, levantar su manito y pues si me permiten ejercer la moderación y escuchar. Entonces, sin más preámbulos, empecemos a escuchar a Fernando Peñuela. Adelante y buenas tardes noches.

FP **fernando peñuela** 40:24

Muy buenas tardes en noches.

Bueno, qué pena con usted.

Quiero saber cuál es el objetivo, porque digamos cuando a mí me llegó el la invitación o el link, usted está de acuerdo con avalúos de 50 a 200 de pesos. Ese fue como la pregunta, pero quiero saber cuál es el objetivo real.

del del grupo o qué es? ¿Cuál es la finalidad como tal? Sí, eso es lo que yo quiero saber, porque pues digamos, el Señor nos está explicando o lo que yo entiendo es inscribirse como una página, pero al final de que que gana uno es como la pregunta o qué gano yo

Profesionalmente quiero saber eso.

Qué pena, no escucho, no se escucha.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 41:26

Disculpa, es que había desactivado el micrófono, ahora sí.



fernando peñuela 41:32

Ahora sí, señor.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 41:32

¿Ahí me escuchas? Ah, bueno, listo. Bueno, entonces te decía que pues voy a procurar responder a esa pregunta. En el desarrollo, digamos, de esta exposición, he buscado compartir, quizás socializar una serie de problemáticas identificar resultado de una discusión, ¿cierto? Entonces, por ejemplo, aquí concretamente.

Hemos encontrado o identificado estos problemas en términos muy prácticos y obvios.

La idea es buscar solucionar esos problemas en este caso, si por ejemplo, nosotros aquí mencionamos.

Que hay una normativa colombiana fragmentada desactualizada y no protege la práctica legítima profesional.

La lógica.

¿Para resolver ese problema, cuál es?

Actualizar.

Los instrumentos normativos con los cuales contamos actualmente, cierto, por ejemplo, la 13:073 del 2013, cierto, aquí la mencionábamos en uno de los.

En uno de los aportes, cierto, siendo una norma del 2013 que, pues entendemos algunos compañeros, algunos actores, han planteado la necesidad y quizás han hecho, digamos, algunos intentos de actualizarla, de traerla a valor presente frente a la realidad actual, no se ha hecho.

Es decir, ya completamos casi 13 años en donde hay vacíos normativos, un poco los citamos en nuestra presentación y pues claramente la idea es poder ajustar esa norma para que se reduzcan, que tiendan a cero esos vacíos y todos los actores tengamos una garantía, actores evaluadores.

Si me permiten hablar de clientes interesados en un avalúo y otros actores que están ahí, cierto, por ejemplo, las personas jurídicas, empresas, cierto, y pues uno de los ejemplos que planteaba un poco, pues para generar, pues no sé si polémica, pero pues sí, una sana discusión.

Estas fintech, estas empresas que uno ve por ahí ofreciendo unos avalúos a 50000 a 180000 cierto, y el rigor técnico y normativo que entonces en mis palabras, uno de los objetivos o digamos digamos unos hechos concretos que quisiéramos.

Antes de concretar, pues impulsar desde la actualización normativa es que, por ejemplo.

Los pongan en cintura.

Que todos juguemos en la misma cancha, una cancha nivelada, tanto en ese alcance, rigor técnico normativo y algo que es muy muy importante, un pago justo por los avalúos. Entonces, bueno, quisiera que con eso por lo menos quedara algún elemento del propósito, sin embargo.

Y con esto finalizo para escuchar a otras personas o una réplica de Fernando.

Es que hay una identificación de unos problemas, posibles soluciones, posibles beneficios, pero claramente esto es algo que se debe construir.

Por ahora no tendría, digamos, una respuesta profunda de qué, por qué, para qué, cómo, cuándo, quiénes, para quiénes. Ya dije dónde y cuándo, el método que es el cómo y los recursos que se necesitan para eso. Ciertamente, por ejemplo, y cierro con esto, supongamos que.

Resultado de todo este ejercicio, el producto o un alcance concreto es un decreto, ya sea reglamentario para cada una de las 13:00 categorías actuales.

De tal manera que cada categoría, cierto, tenga unas reglas de juego clara para su ejecución.

Por ejemplo, sí o que se puedan crear más categorías.

Sí, eso, ese podría ser un propósito y en términos de gerencia de proyectos, un entregable, un producto, un uno o varios decretos que reglamenten cierto el ejercicio valuatorio por cada una de las categorías.

O un código.

Sí, pero pues eso es algo que hay que construir. Entonces ahí termino. No sé si Fernando quiere hacer una réplica o alguna otra persona que quiera.

Participar.

Mauricio, adelante con las buenas noches.

M

Mauricio 46:28

Muy buenas noches, muchas gracias por esta invitación. Realmente, dentro de lo que he escuchado me parece una propuesta muy idónea para muchos de nosotros evaluadores que estamos en diferentes grupos, , pues ha salido a colación el tema.

Obviamente, inclusive hay algunos colegas que son nuevos y no tienen ni idea de cuánto cobrar por un avalúo ni cómo hacerlo.

Por lo tanto, eso es un tema pues que ha quedado como pues a la deriva.

Y por otro lado, pues lo que su merced dice de pronto, la competencia desleal desleal que hay por parte de algunos evaluadores donde prácticamente regalan su trabajo.

ese tema que su merced habla de pues inclusive tenido contacto y propuestas por algunas empresas que pagan desde 80.000 a máximo 150.000 pesos por un avalúo sí que uno pues registra a través de unas páginas no voy a pronunciar que empresas sí que pues en cierta manera pues se aprovechan de uno pues porque bueno hay gente que es conforme porque ellos dicen no que me lleguen a mí dos o tres avalúos diarios son 300.000 pesitos y los multiplican que pues supuestamente se ganan de 3 a 9 millones de pesos pero la verdad no no creo que que sea así la realidad Porque pues se llenan de trabajo y pues no dentro de mi experiencia o lo yo que conozco pues no es así

Por otro lado, pues lo utilizan a uno para llenar unas bases de datos en las cuales pues uno hace el estudio de mercado.

eh obviamente uno a las direcciones los datos de los inmuebles los cuales son utilizados por estas empresas precisamente para hacer los avalúos que como usted está diciendo de 50,000 pesos Pues porque ya como tienen unas bases de datos eh con unos estudios de mercados que precisamente eh Son el esfuerzo y trabajo de algunos evaluadores que regalan su trabajo pues se les hace fácil llenar y estas bases de datos Y pues obviamente

Pues presentar unos avalúos teniendo en cuenta, pues ya unos estudios de mercados previos que se han hecho, pues a través de otras personas. Entonces, pues sí, me parece muy importante pues regular esta parte. Lo que sumercía habla de la resolución 620 a mí me parece que en la.

actualidad, sí, también está coja, falta actualizar, nos deja sin herramientas frente, pues a las nuevas tendencias, a los nuevos retos de lo que encontramos, porque pues hay otras alternativas a las cuales no se están teniendo en la resolución 620 pues para por nosotros.

Puede realizar de verdad avalúos.

Por otro lado, pues quisiera de pronto poner conocimiento también o atraer antelación. Pues otro tema que también he visto que se ha tratado en otros en grupos devaluadores y es el tema del pago anual que nosotros realizamos ante las

aras.

Que realmente se nos hace muy excesivo, teniendo en cuenta pues el beneficio que realmente estamos nosotros obteniendo y pues para algunos no se nos hace justo que pues o sea, si nosotros no hacemos este pago anual se nos saca, no podemos seguir ejerciendo la actividad del evaluador, pues para nadie es secreto que muchos para muchos evaluadores.

En mi caso, sí, la actividad del evaluador es una actividad, digamos, alternativa para atraer, digamos, un dinerito extra. Pues porque no creo que la verdad nadie viva realmente de lo que son los avalúos. Dentro de mi experiencia, que yo voy para tres años como evaluador.

pues si me llegan dos o tres avalos en un mes pues es mucho sí Entonces es como un dinero extra que pues uno trae Eh entonces pues sí hay propuestas inclusive hasta inmobiliarias pero pues los digamos las propuestas son muy precarias 100,000 200,000 pesos por avalúo un avalúo que cuesta 500

6010000 le ofrecen a ustedes 100000 pesos y pues ellos son los que pues llevan, pues digamos, en cierta manera todo de la, digamos, todo el beneficio. Entonces, pues tampoco yo la verdad prefiero no aceptar ciertas propuestas y más bien trabajar independiente, así me que salga poquito. Pero entonces también quisiera que, como ya le dije anteriormente, se tendría en cuenta.

E inclusive ya en algunos grupos se ha propuesto presentar proyectos de ley y todo este tipo de cosas, pues para ver si se pueden regular un poco el tema de la cuota anual con que se debe pagar ante las aras. Pues porque sí, hay otras profesiones que pues no se está cobrando, por ejemplo, lo que tiene que ver con.

La los ingenieros, pues uno no está solo una vez se inscribe en la vida, paga su tarjeta y uno pues nunca más vuelve a pagar y no está pagando anualmente. Y pues igual uno sigue estando vigilado por estas entidades. Entonces, pues hasta ahí ya mi. Intervención, muchas gracias, muy amable y por mi parte seguiré al tanto y estaré pendiente de su página.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 51:43

Bueno, 1000 gracias. Entonces, sí, digamos que el tema de la página es con el propósito de poder interactuar más, porque yo sé que en este espacio hay quizás muchas cosas que se quedan en el tintero, que se quedan por fuera. Entonces no queremos perder.

Todos esos aportes, esas visiones de cada quien. Sí, pues los intereses, insisto, son

diversos. Sí, son, puede que sean diferentes, pero claramente habrán hay varios en común y sobre eso podemos construir de acuerdo. Bueno, entonces, según el orden de las de las manitos arriba.

Elsy y luego Sandra, de acuerdo, adelante Elsy con las buenas noches.

EO Elsy Yajaira Orjuela 52:30

Es para todos, pues yo sigo un poquito como desubicada, pero quisiera tratar de completar las cosas, o sea, el grupo que se está creando es para armar un equipo de profesionales en el área de valores para debatir ideas y plantear alternatividad de trabajo. ¿Es algo así?

 **HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 52:51**

Bueno, digamos que.

Pues si hablamos desde el punto de vista de una gerencia de proyectos, hay varias actividades. Sin duda, una de ellas es construir o constituir equipos de trabajo, por sí, organizarlos, sí, por equipos que, por supuesto, puedan aportar al máximo.

Digamos que yo por ahora me podría remitir, estimada Elsy, a un poco los principios que planteamos en la presentación, cierto, entonces formación y capacitación, emprendimiento o lo que es organización, porque podríamos configurarnos como gremio, como empresa.

como cooperativa o eh Como en los exámenes todas las anteriores Sí entonces eh frente digamos a las necesidades que hemos identificado sí eh Como lo mencionaba hace un momento Mauricio Eh me ofrecen así como es el título de esta reunión eh rechazas que un avalúo se pare por solo 50000 pesos pues claramente la

Pues me imagino que la tendencia de la respuesta es que no, porque mi trabajo vale, cierto. Entonces, ¿cómo podemos resolver eso? Organizándonos, buscando plantear un estándar y digamos que sin duda el ordenamiento jurídico, no es el respaldo jurídico que nos lo da la norma.

que debe ser actualizada cierto eso pues eso es lo que hemos digamos discutido un poco entonces son varias actividades estimada Elsy organizarnos bueno primero pues construir esa esta comunidad es el canal de comunicación eficiente para recoger todos los datos la información los más problemas de pronto hay cosas que en mi caso nosotros no hemos identificado entonces Ojalá lleguen sobre eso sobre esos problemas sobre esa matriz Hacer nuestro ejercicio de diagnóstico formulación obviamente no me quiero quedar como en un en un tema académico sí o el papel el

papel aguanta todo sino que con base

A un A una documentación suficiente, podamos establecer una serie de actividades, cierto de estrategias para llegar allá. Entonces, el ejemplo que yo mencionaba al principio, la visión de algunos de nosotros, un ajuste normativo.

Ley, sí, la ley.

Es dispendioso. Puede que haya una salida más flexible, por decirlo de alguna manera, decretos reglamentarios. ¿Para qué o con qué propósito? Mínimos, voy a usar esa palabra mínimos en lo que tiene que ver con el valor por el precio, la cuantía.

de un avalú obviamente dependiendo de cada categoría etcétera etcétera es que eso podríamos hablar de una tabla de precios es que el tema de del de la tarifa es es como más complicado entonces eh para finalizar son varias actividades sí algunas un poco las que te mencioné más otras

Están en la página, nos pueden dar un norte inicial, pero seguramente van a florecer otras actividades. ¿Cuándo y cómo lo podremos definir en la medida que avancemos en este ejercicio? Espero, pues, haber ilustrado un poco antes de eso.

O mejor había otra persona con la manito levantada. Si no estoy mal de Sandra, discúlpame que nos me demoré ahí. ¿Estás ahí para que intervengas?

SM

Sandra Martinez 56:32

Buenas tardes, sí, señor, referente a lo que decía.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 56:34

Adelante.

SM

Sandra Martinez 56:38

Mi compañero y colega Mauricio.

En el tema de lo que nos cobran la anualidad, también se volvió. Hay que tener en cuenta que la norma de la conducta de la ética al evaluador también nos permite o hay un párrafo, un artículo en especial donde nos habla que.

El que tenemos que tener es el RAM, pero sí me parece importante que de verdad miremos porque pues ya nos han cogido. No solamente son los autorreguladores, sino también las lonjas y la y la ley exige que se debe tener en específico, yo digamos en procesos.

Lo que siempre a los jueces les he dicho eso y no he tenido ningún inconveniente es

por eso, porque les muestro la norma y el párrafo, el artículo, voy a dejárselos de pronto como su merced nos deja una página donde esté mencionado. ¿Por qué? Porque es que de verdad a veces como hay momentos que tenemos que nos va. Bien, porque no podemos decir que muy bien. En este momento está terrible. No sé si a todos les pasa, pero está muy quieto. Sí, y como hay otros momentos que está bien y en procesos, a veces también es lo que nos sirve. Sí, pero sí hay que dejar de pronto, creería que hubo sentado ese tema y vi también el tema de los. De los cursos que sean de verdad actualizaciones, porque a veces se vuelve. . Yo entiendo que la oferta y la demanda y todo ese tema, pero a veces se vuelve tedioso y no sé si ustedes hasta los mismos cuando nos ha tocado responderles las llamadas porque ya se vuelve de verdad es cansón el tema, sí como nuestros. Nuestros datos están desde la lista para que nos verifiquen, o sea, se vuelve un tema de, ya digamos, hasta el manejo de los datos personales insostenible referente al precio de lo del tema de los avalúos. Yo creo y estoy de acuerdo con don Mauricio en el tema de que él decía. Sí, hay herramientas y bienvenida la eso es complementario, pero la misma norma nos dice que no hay que dejar. Es más, hasta la persona que toma las fotos se supone que debería tener el y debería dejarse mencionado en el avalúo. Entonces todas esas cositas es lo que nosotros tenemos que llegar a fortalecer en cada uno de nuestros avalúos. Pues para que nosotros, de esa misma manera, podamos dejar en evidencia esos avalúos que se están haciendo, que hasta por cumpliendo requisitos, no porque estén cumpliendo de verdad lo que debe ser el avalúo. Gracias.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 59:24

Gracias, estimada Sandra, por tu intervención. Entonces, sí, interesante que todos tengamos muy presentes ese medio de comunicación, que no queremos que se pierdan todas esas visiones, todos esos aportes. Por eso, más que hacer una convocatoria, bueno, claramente esta reunión la estamos grabando.

La vamos a publicar a también en el sitio web para que otras personas las la puedan revisar y claramente, pues esa será la última reunión. Sí, a propósito del comentario de Sandra, evidentemente hay un una masa crítica de evaluadores.

Cierto, perfectamente. Bueno, no sé si alguien tiene un número diferente, pero pues para mí es claro que son más de 3000 de 4000. Inclusive alguien me mencionaba que

pueden ser alrededor de 6000. Pero bueno, ojo, estoy especulando un poco porque a propósito de las fuentes de base de datos, pues el RA es quien debe tener ese dato fresquito actualizado, pues porque.

Finalmente, el tema del radar, pues es eso, no un sistema, una base de datos muy completamente. a Bueno, de pronto, alguien más que sea intervenir si quiere levantar la manito o bueno, de una vez tómese el micrófono y lo escuchamos adelante. ¿Quién más? Bienvenidos, bienvenidas.

Ahí, bueno, si de pronto me me quieren ni me faltaba interrumpir y bueno, si no, pues vamos cerrando. Entonces yo quiero decir lo siguiente: si yo si yo pago por algo, ah, dale, Darío, dale, interrumpe, adelante. Darío o quién más? Disculpa, no te escuché bien quién. Matías, dale.

MS Mathias Sanmiguel 1:00:59

Hola, disculpa.

Oh my dear.

Matías.

Es lo siguiente, es que yo soy y soy arquitecto.

Desde hace arquitecto, desde hace hace 20 años, evaluado desde hace 10 años.

Y resulta que he notado algo.

Esto, obviamente guardando las proporciones porque no es una generalidad, pero.

Me parece importante resaltarlo.

Es que hay dentro de las.

Competencias que tiene un evaluador de manera generalizada.

No se obliga a que tenga una profesión antes de estudiar avalúos ni nada por el estilo.

Lo cual es válido.

Pero resulta que dentro del ejercicio como evaluador.

Yo he tenido pues hartito bagaje con el tema.

En avalos comerciales, en avalos judiciales y en sobre todo en avalos judiciales.

A luz para procesos.

Resulta que he visto unos avalúos que realmente.

Me parece.

Que tienen muchas deficiencias a nivel técnico.

Entonces.

A propósito de la reunión que se está teniendo.

Pues hago la anotación porque.

Considero que.

Debería tener una especie de escalafonamiento o algo similar.

Porque más allá de que cualquier persona aprenda a ser un avalúo.

No quiere decir que todo el mundo tenga, como en el caso de los del avalúo de inmuebles, las capacidades técnicas para determinar las condiciones.

que se tienen que tener en cuenta para determinar el valor de un bien inmueble, por ejemplo.

Entonces.

Yo me ponía a pensar, pues, que en algunos de los procesos que he visto, con donde, como les digo, presentan otros evaluadores unos conceptos técnicos que realmente tienen muchas deficiencias.

Sino por decir que son pésimos.

En algún proceso, por ejemplo, presenté yo.

Un avalúo que pues muy bien sustentado.

Un inmueble urbano especial.

Resulta que la contraparte presentó yo presenté un documento como de 80 páginas, muy bien sustentado.

Yeah.

Y la contraparte presentó un baludo de 2 páginas.

Con un valor excesivamente alto.

Que obviamente, pues el juez lo desestimó.

Y por cuenta el valor que yo presenté.

Pero voy a que básicamente debería tener dentro de ese escalafonamiento en.

¿En cuenta una vez se le entreguen las categorías al evaluador, qué background tienen o qué soporte profesional tienen, por qué?

Me ponía a pensar al respecto de lo que estoy contando, pues la persona que presentó el avalúo creo que era un contador y con esto no estoy hablando mal de los contadores ni nada por el estilo, solo que tal vez esa persona no tenía las competencias adecuadas para hacer un avalúo como el que les estoy contando, que era un avalúo complejo.

Entonces, bien hago yo la votación hace un momento, que no quiere decir que sea generalizado, porque hay gente que se prepara mucho y emite unos conceptos muy bien soportados, lo cual, pues de lo cual no tengo ninguna.

Sure.

Pero sí hay muchas personas que no lo hacen, no tienen el rigor técnico para evaluar ciertos o para desarrollar ciertos avalúos. Entonces me ponía yo a pensar eso, bueno, yo conozco el tema porque yo soy problema de arquitectura desde mucho tiempo antes de ser evaluador. Tengo todo el, digamos, la capacidad técnica de

Establecer un criterio respecto de ese inmueble, pero no podría yo decir lo mismo, por ejemplo, si yo voy a evaluar una obra.

no considero que yo tenga pues todo el.

Criterio técnico adecuado, pues porque está enfocada a otra cosa.

Entonces considero que sería saludable que se le diera un como una categoría resaltada, por así decirlo, a las personas que tienen una profesión que soporte ciertas categorías dentro de los avalúos. Por ejemplo, si se va a evaluar una obra de arte.

pues una persona que sepa de pronto que tenga una maestría en Historia del Arte o algo similar, pueda tener como una valoración diferente más especializada acerca de este tema. Lo mismo con todas las categorías. Si se va a evaluar unos intangibles, pues me imagino que la profesión más adecuada no es la mía.

para evaluarlos intangibles de pronto de daños y perjuicios, de pronto lo más adecuado sea un abogado, un contador, no sé si logro transmitir la idea, pero en términos generales es eso lo que quería aportar, sería saludable, creo que sería justo para conocer

Las personas que tienen una profesión adicional que soporte su criterio técnico respecto de algunos.

Avalor.

Es eso, básicamente, gracias.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 1:06:39

Gracias arquitecto, muy amable y bueno, digamos que es a propósito de lo que mencionó él sí, que actividades, proyectos, programas, políticas, una, digamos, de esas, yo diría que es un programa. es.

En primera instancia, un ejercicio de capacitación. No estoy diciendo que otros actores no lo están haciendo, pero digamos que pues finalmente se miden son los resultados, cierto, no solamente las iniciativas, las buenas iniciativas, sino la lo es muy especialmente los resultados.

Y bueno, sí, pues tú lo mencionabas, quizás un tema de escalafón, etcétera, etcétera.

Por supuesto, ese es un programa que va de la mano de un ejercicio, digamos académico, la aplicación, por ejemplo, de unos criterios previamente identificados para establecer justamente unas sí, unas competencias, un rigor, unos parámetros, etcétera, etcétera. Pero bueno, para finalizar y escuchar a Rosmira.

Pues ahí hay claramente un proyecto o un programa. Sí, es decir, un esfuerzo que hay que trabajar y justamente digamos que estas convocatorias pues están buscando identificar personas interesadas en construir, pues colectivamente, no, eso es un poco la convocatoria. Identificamos problemas y empezamos a trabajar en esas soluciones y finalmente, pues obtener beneficios.

Pero bueno, pues digamos que la invitación es a que estos aportes, como pues todos los que hemos recibido hasta ahora, los podamos registrar con sus palabras y pues lo ideal sería que tengan esa fuente fidedigna, o sea, que ustedes mismos lo registren.

Pues aquí estamos grabando esta reunión. También estamos transcribiendo texto. y los podríamos tomar ahí de ahí pero pues me gustaría que cada uno de ustedes mismos Luis se registre y de una vez puestamente las cita no la diferencia el arquitecto o Fernando y ellos de una vez queda como como aportes y

No es que ser nada, es que de otra, pero no es que de una vez de registro. Bueno, adelante, Rosa, mira, con las buenas noches, escuchamos.

RM

Rosmira Medina 1:08:59

Buenas noches, sí, señores, pues para todos los que estamos participando en esta charla, pues yo lo que veo es que ya medio se ha comentado el objetivo del de este de esta charla, o pero pues en para mi criterio en general no sé qué es lo que.

O sea, es para registrarnos, tener ustedes van a tener una base de datos de nosotros. Nosotros vamos a o ustedes ya tienen un grupo, se va a retroalimentar en normas, vamos a retroalimentarnos en hacer propuestas para sobre todo lo que más nos interesa a nosotros, los peritos es que.

Y lo hemos sufrido desde hace muchos años. Yo ya llevo más de 25 años en este en esta profesión, arte u oficio, porque es una profesión con la ley 1673. Somos profesionalizados. ¿Entonces, qué sucede aquí? Lo que siempre hemos vivido y lo digo, pues con mi experiencia.

¿En los honorarios, qué sucede? Si yo no soy amiga de un juez, un juez me puede a mí fijar 300500000 pesos en unos honorarios de un peritaje de un peritaje donde hice un avalúo con los métodos, con todo lo todo lo que debemos utilizar para un dictamen pericial.

La cantidad de hojas no importa. Yo soy una de las personas que mis dictámenes periciales son más de 203040 hojas y puedo ver procesos de 200 hojas y al final no dicen nada o, como dijo el arquitecto, el que estaba hablando anteriormente, nada que ver a que se ajusta a la realidad. ¿Pero entonces qué sucede cada?

Persona, hemos sufrido ese nosotros los peritos, los que llevamos más de 25 años en este arte profesión oficio, hemos estado aguantando lo que antes lo que los jueces nos colocaban porque así era y así es en los juzgados. ¿Qué sucede ahora en la actualidad?

A mí me nombran perito en un juzgado y no acepto. ¿Por qué? Porque no quiero ponerme a pelear con el juez, ni con la parte demandante, ni al demandado por unos honorarios, por unos gastos de pericia. Entonces aquí lo que yo tengo que ver es qué vamos a hacer respecto a ese tema. Precisamente usted inicia en esta charla o me ha llegado mi correo.

Que si usted quiere un dictamen o un avalúo de 50 200000 pesos, soy de las personas que yo no, yo no cobro menos de un salario mínimo por un dictamen pericial, soy así y que otra persona amiga, ay, no, es que lo está haciendo caro o barato, no, porque lo que decíamos, estamos utilizando métodos, estamos utilizando para eso nos profesionalizamos con la ley 1673 hicimos.

Estudio, ya no, ahora no somos los peritos de que vamos a hacer un curso de 2 semanas y nos dan una certificación, no, ahora está más. Para eso se hizo la ley 1673 y la experiencia y el bagaje. Entonces, para concluir, quería comentarle pues al arquitecto que estaba hablando hace rato para eso también el Código General del Proceso y la ley 1673, dice.

Nosotros, los peritos, tenemos que tener una idoneidad, una experiencia. También estamos sometidos a una ley o a una sanción disciplinarias o no, si hacemos dictámenes periciales sin RA, sin el registro abierto, muchas cosas. Entonces, para concluir y para decirlo de hace años que nosotros, los peritos de más de 25 años, estábamos.

Mirando con eso, que cada persona iba y hacia un dictamen pericial, iba y trabajaba 2 meses en una inmobiliaria y ella hacía dictámenes periciales. A mí me parece excelente la ley 1673. Tiene su falencia así y una de las falencias fue que no quedó estipulado. ¿Cómo debemos cobrar nosotros los honorarios por un dictamen pericial?

Y eso siempre lo he dicho, lo he peleado, lo he comentado con todos mis en el gremio porque no nos organizamos. Si hacemos eso se pasa una propuesta, se

organiza, pero 23 peritos hacemos eso y ninguno más. En el gremio también no es muy unido. Yo todavía en muchos grupos, en muchos grupos que cada rato inventan y todo, pero es eso.

Qué bueno que de pronto la noción o lo que se haga con este grupo sí se va a hacer así, porque pues de verdad que a la fecha, según lo que pues hablabas, no sé cuáles son los objetivos de esto. Vamos a hacer un grupo, vamos a organizarnos porque lo digo al final, aquí dentro, cuando ingresé, al final aparece.

Que vote por la Cámara Portal y no sé por qué un número acá aparece. ¿Están haciendo política o qué? Eso lo digo porque me sale en lo mío, no me sale en una página aparente, no. Al final aparece vote Cámara 200 y pico y no es de esos spam. ¿Qué sale? Entonces es eso lo que quiero.

Pues decir que me concluya finalmente cuál es el objetivo del grupo. Gracias.



fernando peñuela 1:13:55

Sí, si es político, qué pena, si es político o cuál es el objetivo, ¿no? Si es político, pues listo hacer o reunirnos todos y hacer o colaborar para que sean más sólidas las leyes que actualmente están. Pero pues hay grupos, millones, como dice la doctora que acaba de hablar.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 1:13:57

Gracias.



Rosmira Medina 1:14:16

Sí, me parece, yo también digo lo mismo, si hay que acá organizar y que va para la cámara tal persona y que es el periodo, el evaluador, que queremos reformar la resolución 620, que está muy obsoleta, que hacer esto, que organizar, perfecto. Yo estoy ahí de una para organizar, para ideas, para todo, pero es eso porque pues igual estamos, como decía un aperito anterior, Sandra o algo así.

Claro, aquí hay base de datos y nosotros ya estamos en una base de datos que usted solamente entra al IGAP a lista de evaluadores, salimos 5000 a nivel nacional, de ahí cogen nuestras cédulas, todo aparece, entonces es eso, si es eso, pues de una vez organicen, digan y yo estoy igual que ahorita la persona que habló, estoy ahí de una. Presente y organizando, porque en vez de dar un voto para una persona que uno no conoce, un poco de político de lo de siempre, terrible, pero si es acá para profesionalizarnos mejor y salir adelante nosotros para nuestro bienestar y para las

personas que vienen, que están hasta ahora iniciando en esta materia de avalúo, me parece perfecto.

Yo estaría pendiente y estoy mejor dicho a la orden, pero pues de una vez que nos comente porque a mí me salió eso, no sé a las otras personas si les salió eso o no, gracias.

FP **fernando peñuela** 1:15:31

Sí, de pronto ser un poco más claros, doctor Hernán, sí.

 **HERNAN CASTELLANOS FORIGUA** 1:15:35

Bueno, sí, perfecto, bien, de eso se trata y en esta exposición planteé que.

Que posteriormente, o sea, al final o en otro encuentro, quería o quiero expresar con contundencia y con claridad cuál es uno de mis objetivos. Pues no quiero decir que individuales, pero que sí, por supuesto, encarnó inicialmente.

Y entonces.

Como lo mencioné, planteamos 3 principios, sí, y el último es el liderazgo territorial.

Ahí es donde está la explicación de lo que bien preguntaba la señora Rosmira.

Resulta que, y la voy a citar o la voy a parafrasear, se hacen intentos un equipo de evaluadores, o sea, no estoy, digamos, señalando o menospreciando los esfuerzos.

Todos son bienvenidos y todos van a sumar, pero.

¿Cuáles son los resultados? Sí, y son los hechos la 2 la 1373 del 2013 ya van 16 años, sí, y no se han hecho los ajustes pertinentes.

¿Por qué ocurre o por qué se ha presentado eso?

Voluntad de los Avaluadores la hay y aquí y por eso creo que estamos acá. ¿Falta hay conocimiento? Sí, o sea, no, el problema no es de falta de conocimiento, de capacidades, falta falta el componente de liderazgo, sí y.

M **Mauricio** 1:17:12

Sí, señor.

 **HERNAN CASTELLANOS FORIGUA** 1:17:12

Si mencionábamos y un poco para cerrar, para hacer lo más concreto posible, se necesita ese capital relacional. Si se si la conclusión de este ejercicio en un mes, en 3 meses, en 6 meses, la línea de tiempo se se determinará justamente por establecer un alcance concreto.

Y.

Si es un proyecto de ley, hay que llevar al Congreso de la República. Hay que tener el capital relacional. Si es un tema de, digamos, de decretos o algún acto administrativo, por ejemplo, la Superintendencia de Industria y Comercio, hay que llegar allá y hay que tener el capital relacional. Eso quiere decir que un gremio debe tener una estructura.

No solamente política, porque el todo ciudadano ciudadana es político por naturaleza. Otra cosa es lo político electoral, y eso es lo que planteaba la señora Rosmira. Ahora, efectivamente, en aras de la claridad, yo soy candidato al Senado de la República.

Sí, y digamos que dentro de la información y la plataforma está y quiero decir lo siguiente, porque pues claramente pues me interesa más escuchar y estoy seguro que vamos a tener otros espacios. La candidatura al Senado de la República no es el fin.

En mi opinión, es el medio para poder construir proyectos, programas y una serie de soluciones, muy especialmente en lo que tiene que ver con un gremio que podemos denominar el gremio evaluador. ¿Los taxistas tienen su senador o su representante? Sí.

¿A nivel nacional o en el departamental? Los de la caña lo tienen. De alguna manera, los actores catastrales, ganaderos, etcétera, tienen los evaluadores. Estamos representados bien en este momento, personas capaces, y en este ejercicio he conocido gente muy valiosa, muy idónea.

Con muchas propuestas, sí, entonces esa estructura, ese gremio debe o merece tener una representación. Sí, adelante, Mauricio.

M

Mauricio 1:19:18

Pues para hacer un auto.

Para ser, Para ser honesto, Hernán y qué pena interrumpirlo, pues pero que es la única forma, no nos sentimos ni siquiera representados por las autorreguladoras. Nosotros, la verdad, nos sentimos solos. Sí, , pues yo sí me di a la tarea, pues de digamos, de mirar lo que su merced tiene en la página.

y me parece que por lo menos es algo que está ya estructurado y tiene pues unos objetivos pues casi claros Por decirlo así sí a diferencia que pues lo que decía ahorita la doctora Aquí mucha gente todos los en todos los grupos propone cosas y quieren que asociación de no sé qué asociación de y terminan en lo mismo

No se ponen de acuerdo y se convierten en un sacadero de plata. Sí, entonces ya es suficiente. Tenemos que nos saquen plata con por un lado o por el otro, entonces para seguir que nos saquen plata. Entonces, pues yo lo vi que, pues en cierta manera, su muerte de un comienzo hizo una pues una propuesta desinteresada. Sí, su objetivo es unirnos como gremio.

Sí, y pues empezar a plantear, digamos, formas de mejorar nuestra actividad. Y pues para eso, pues tenemos que empezar, pues a mirar el árbol del problema, mirar qué falencias tenemos cada uno, qué es lo que vemos en nuestra perspectiva y empezar a estudiar y qué es lo que nosotros podemos mejorar. Entonces, pues.

Sí, la verdad, sí necesitamos una representación y lo que usted dice, eso ya se vio desde en otros grupos, en otras conversaciones que se vieron. Ya se dio sobre el tema, que pues esto sí es en cierta manera algo político, porque pues una ley no la hace cualquiera, sí.

Pues tenemos que tener un representante de todas maneras allá, sí, señor.



HERNAN CASTELLANOS FORIGUA 1:21:04

Perfecto, muchas gracias entonces.

Volví a compartir la pantalla porque.

Pues quisiera poder transmitir un poco la metodología. Sí, claramente, pues también los objetivos, sin embargo, pues debo ser sincero en que son aún son objeto de construcción. ¿Por qué? Porque digamos aquí hay unos elementos que digamos desde mi experiencia, mi conocimiento y.

Los aportes de las personas que aquí aparecen. ¿Qué hace falta? Pues claramente las visiones de los demás. Sí, todo lo que aquí han planteado hace un momento. Bueno, no recuerdo ahora la señora Rosmira plantea un tema.

concreto de cuantías. Entonces mencionaba el tema de los taxistas o los transportadores tienen su tabla de tarifas de precios del pasaje, que obviamente lo controla, lo regula el Ministerio de Transporte. Frente al ejercicio evaluatorio, el De inspección, vigilancia y control, hablando de la institucionalidad pública del Estado, es la Superintendencia de Industria y Comercio, que obviamente está, por decirlo de alguna manera, por encima o encargada sectorialmente de las de estas. Bueno, ahora se me escapa lo de lo que mencionábamos hace un momento que muchos.

identificamos como que bueno la que nos nos sacan la plata y finalmente cuando yo pago por algo efectivamente espero un beneficio un retorno sí eh pero aquí digamos

una queja generalizada es que no generan mayor valor y tampoco pues han sido eficientes

En esas, en la solución de esos problemas especialmente jurídicos, porque pues sabemos también que tendemos a ser muy taxativos. ¿Entonces, qué puedo hacer en materia evaluatoria lo que dice la norma? Sí, pero pues hay bastantes ambigüedades vacíos, que es normal, o sea, no estoy criticándola en sí mismo, sino que pues tiene oportunidades de mejora.

Y han pasado ya casi 16 años. Entonces pocos, pues yo creo que ya podemos ir cerrando con la, digamos, con el compromiso de plantear otros encuentros, tanto encuentros amplios masivos. Digamos que este ha sido, digamos, bastante amplio, sí, pero.

Con el ejercicio que estamos haciendo aquí, por ejemplo, aquí debe surgir un capítulo concreto de cuantías. Pues uso la palabra tarifa para hacerme entender, pero puede que allí haya otra figura concreta, una tabla sugerida, así como, por ejemplo, el IGAC.

Frente a los ejercicios de gestión de catastro, plantea, digamos, unos temas, sí, unas, unas tarifas o unos valores. ¿Cuánto, digamos, puede recibir como ingreso, compensación, salario, etcétera, un reconocedor predial? Sí, entonces digamos que esas figuras de pronto nos pueden dar una.

Una noción en general, pero claramente hay que construirlo y pues en la medida que más personas participen, pues va a ser mejor. Entonces sí, pues a propósito de la pregunta directa que por me hicieron, sí, pues soy candidato y por eso digamos que aparece.

Esa llámese publicidad o ese mensaje en el cual busco ser un actor que pueda representar en el Senado de la República a este gremio, a este importante número de evaluadores y que obviamente tienen una relación afín con otros actores arquitectos.

Catastrales, topógrafos, este, digamos, es amplio y ese es, digamos, es el objetivo y lo menciono porque si no tenemos ese bien entendido poder de negociación.

Pues de pronto seguimos haciendo formulación, documentos, intentos y no va a pasar nada. Si no tenemos estructura, organización, no vamos a pues vamos a quedarnos patinando bien. Entonces, si no hay más propuestas, intervenciones.

Vamos cerrando, agradecerles a todos y todas su participación y pues pedirles que pues estemos en contacto vía WhatsApp. Ahí en la plataforma también hay un botón para que podamos hablar directamente. Seguramente hay personas que quieren

tener una comunicación privada, directa conmigo y entre ustedes. El diálogo no tiene que pasar estrictamente por mí, ni más faltaba.

Y tengamos un diálogo y sigamos construyendo, identificando otros elementos que nutren este proyecto. Y también, pues cualquier duda que tengan respecto a lo que he planteado, no solamente en el ámbito del ejercicio volatorio, sino de los proyectos que quiero.

Llevar al Senado de la República hay varios complementarios, cito solo uno, y es también la actualización más normativa en materia de catastro multipropósito que tiene que ver con el ejercicio evaluatorio.

Entonces era eso. Les agradezco mucho el tiempo, la oportunidad de Hernán Castellanos FORIGUA asus órdenes y pues nos encontraremos en una próxima oportunidad. Muchas gracias y una feliz noche, muy amables.

 **Rosmira Medina** 1:26:42

Igualmente, qué pena para finalizar.

 **HERNAN CASTELLANOS FORIGUA** 1:26:44

Sí, adelante.

 **Rosmira Medina** 1:26:46

No, igual soy Rodmira Medina, yo soy abogada, soy perito, como le comenté, de verdad que me parece perfecto y estaría a la orden. Voy a registrarme y me parece muy llamativo esto y que ojalá el gremio que somos tantos organicemos y llevemos a cabo algo que al menos.

Una reunión presencial organizada, lo que sea, con mucho gusto.

 **HERNAN CASTELLANOS FORIGUA** 1:27:11

Perfecto, muchas gracias, estimada doctora Rosmira Medina. Ahí están el botón de WhatsApp en la plataforma y también en los correos que les he enviado está mi número de teléfono. Entonces, pues los invito a que nos comuniquemos y justamente la idea de esa comunicación es llevar este.

al siguiente nivel. Sí, porque pues hay que decirlo, pues yo yo espero que todos participen de una manera u otra. Sí, pero pues hay diferentes intereses bien entendidos o tiempo, sí, o simplemente me interesa o no me interesa. Sí, digamos que así son los procesos.

Entonces, la idea, por supuesto, es llevar esto al siguiente nivel. ¿Cuál? Pues una construcción más específica. Sí, ya trabajar un poco más, porque pues reconozco que en este ejercicio masivo, sí amplio, pues es pues se queda un poco corto el tema de explicar o de definir cuáles son.

Esos objetivos, ese método y bueno, todos los elementos. Entonces quedo atento asus comunicaciones, muy amables. Buena noche.

M **Mauricio** 1:28:19

Bueno, muchas gracias, muy buenas noches.

RM **Rosmira Medina** 1:28:20

Yeah.

DL **Dario Lopez** 1:28:21

Muy amables, que estén bien, hasta luego, felicidades o k a luego.

FP **fernando peñuela** 1:28:21

Muchas gracias, bueno, hasta luego.

SM **Sandra Martinez** 1:28:23

That's me.

J **Juan Guillermo Gómez Roldán** 1:28:27

Muchas gracias.

● **Fireflies.ai Notetaker Arquia** ha detenido la transcripción