

Bogotá D.C.  
6100

Doctora

**ALEXANDRA VIRGINIA SUAREZ PELAYO**

Representante Legal

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -A.N.A.

[autorreguladordeavaluadores@gmail.com](mailto:autorreguladordeavaluadores@gmail.com)

BOGOTA D.C. COLOMBIA

<b>Asunto:</b>	Radicación:	20- 261773
	Trámite:	105
	Evento:	327
	Actuación:	530
	Folios:	8

Apreciada Doctora:

De acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, la Superintendencia de Industria y Comercio es competente para ejercer inspección, vigilancia y control sobre: 1) las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., 2) los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador y, 3) sobre aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley desarrollen de manera ilegal la actividad valuatoria:

**“Artículo 37.** (...) *Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:*

- a) *Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario;*
- b) *Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario;*
- c) *Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8° y 9° de la misma, (...).”*

Con fundamento en lo anterior, esta entidad, el 29 de julio de 2020 requirió a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -A.N.A., con el fin de que informara a este Despacho: “(...) 1. Señale si en virtud de la función disciplinaria, su Corporación ha iniciado investigaciones sobre evaluadores inscritos ante su E.R.A. por haber ejercido la actividad valuatoria en categorías diferentes de las

*que le fueron aprobadas; en caso afirmativo allegue la información en formato Excel, relacionando el nombre del evaluador, No. de AVAL, fecha de inicio de la investigación, estado actual del proceso y decisión, si hay lugar. (...)*

Frente a lo anterior, mediante radicado No. 20-261773-2 de fecha 2020-08-14, se recibió respuesta al requerimiento por parte de la Corporación A.N.A., en donde indica que se encuentra adelantando siete procesos disciplinarios por el Tribunal Disciplinario, en donde se investiga a 9 personas.

Mediante requerimiento 20-261773-4 de fecha 2021-03-12, esta Dirección nuevamente requirió a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, con el fin de que allegara los siguientes documentos: *“(...) Allegue copia de los documentos con los cuales se dio apertura a las investigaciones disciplinarias que actualmente cursan en esa entidad, en donde conste, el fundamento legal con el que la entidad cuenta para iniciar estas investigaciones, y cuál es la normatividad infringida por el evaluador. (formato PDF). (...)”*

A través de radicado 20-261773-6 de fecha 2021-03-23, se recibió por parte de la Corporación A.N.A. respuesta al requerimiento, donde indican y allegan la documentación de 7 procesos disciplinarios iniciados a evaluadores, que presuntamente han realizado avalúos en categorías diferentes a las que tienen inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., indicando el estado actual de cada uno.

De manera que, una vez revisada la información proporcionada por la Corporación A.N.A. esta Dirección considera necesario poner de presente las circunstancias y la normatividad que dio origen a los requerimientos, con el fin de determinar la competencia que ostenta la E.R.A. para activar su potestad disciplinaria frente a los evaluadores que realizan avalúos por fuera de las categorías que se encuentran aprobadas en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.:

La Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamenta la actividad del evaluador, estableció un modelo de autorregulación, el cual consiste en la adopción de disposiciones con el fin de controlar, normalizar y regular el ejercicio de la profesión. Esta ley creó un modelo para que los evaluadores fijen los lineamientos para el ejercicio de su profesión, así como sus deberes y obligaciones, a través de la adopción de normas y procedimientos necesarios para su operación y regulación de la actividad valuatoria.

Con este modelo, se crearon las Entidades Reconocidas de Autorregulación – E.R.A., que son entidades gremiales sin ánimo de lucro compuestas por evaluadores o asociaciones gremiales de evaluadores, cuya función principal es velar por el cumplimiento de la normatividad valuatoria y ejercer las funciones de autorregulación normativa, de supervisión, disciplinaria y de registro abierto de

avaluadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1673 de 2013.

Adicionalmente, mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., el cual está a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., el cual es un protocolo único de acceso a cualquier interesado, que está a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de avaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los avaluadores, las sanciones disciplinarias impuestas en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.<sup>1</sup>

Por su parte, mediante el artículo 5 del decreto 556 de 2014, se establecieron las categorías a las que pueden acceder e inscribirse los avaluadores en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A.:

*“(...) Artículo 5°. Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y en el presente decreto:*

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
1	<b>INMUEBLES URBANOS</b>	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
2	<b>INMUEBLES RURALES</b>	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	<b>RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN</b>	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

<sup>1</sup> Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

4	<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b>	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
5	<b>EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS</b>	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6	<b>INMUEBLES ESPECIALES</b>	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
7	<b>MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL</b>	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
8	<b>MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES</b>	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9	<b>OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES</b>	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.
10	<b>SEMOVIENTES Y ANIMALES</b>	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11	<b>ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO</b>	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12	<b>INTANGIBLES</b>	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro



		radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13	<b>INTANGIBLES ESPECIALES</b>	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

(...)"

Es importante resaltar que las E.R.A. desempeñan un rol de vital importancia en el modelo de autorregulación concebido en la Ley 1673 de 2013, en la medida de que son las encargadas de ejercer las funciones de autorregulación sobre los evaluadores y garantizar el cumplimiento de la normatividad valuatoria; para lo cual, tienen a su cargo las funciones de autorregulación normativa, de supervisión, disciplinaria y de registro abierto de evaluadores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1673 de 2013:

- **La función normativa** consiste en la adopción de normas de autorregulación con el fin de asegurar el funcionamiento de la actividad del evaluador, en ese sentido, las E.R.A. deben expedir y adoptar los estatutos que reglamenten la profesión y los procedimientos internos en virtud del modelo de autorregulación (ver numeral 4.1 Resolución 64191 de 2015).
- **La función de supervisión** se fundamenta en que las E.R.A. deben verificar que los evaluadores que se encuentren bajo su tutela disciplinaria, cumplan los reglamentos de autorregulación y la normatividad valuatoria (ver numeral 4.2 Resolución 64191 de 2015).

Esta función está íntimamente ligada con el deber que tienen las E.R.A. de verificar el cumplimiento de los reglamentos de autorregulación que adopten, de la Ley 1673 de 2013 y demás normas que la regulan y complementan, realizando un control exhaustivo y permanente de la actividad valuatoria ejercida por los evaluadores inscritos en virtud del modelo de autorregulación.

- **La función disciplinaria** consiste en instaurar las acciones necesarias, para garantizar que los evaluadores que se encuentren bajo la tutela de las E.R.A. cumplan las normas valuatorias y los reglamentos de autorregulación (ver numeral 4.3 Resolución 64191 de 2015).
- Por último, **la función de Registro Abierto de Evaluadores** consiste en que las E.R.A. inscriben, conservan y actualizan el R.A.A. con la información que suministre el evaluador; para llevar a cabo la función de registro, se creó el Registro Abierto de Evaluadores –R.A.A. el cual se



encuentra a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación – E.R.A. y, donde deben estar registradas todas las personas que deseen ejercer la actividad previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Concretamente respecto a la función disciplinaria, la Ley 1673 de 2013 determina:

*“(…) **Artículo 25. Función Disciplinaria.** En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad del evaluador, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria.*

*Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias establecidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.*

*Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de su facultad sancionatoria en materia de protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. Igualmente, las pruebas recaudadas por la Superintendencia de Industria y Comercio podrán trasladarse a quien ejerza funciones disciplinarias, sin perjuicio del derecho de contradicción. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.*

***Parágrafo.** Las normas actualmente prescritas para estos organismos también aplicarán para las entidades que surjan de las mencionadas fusiones y acuerdos.*

*(…)”*

***Artículo 30. Proceso Disciplinario.** Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso.*

*Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:*

- a) La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron;*
- b) La norma de la actividad del evaluador o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron;*
- c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.*

**Parágrafo.** *En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollen.*

Por su parte el Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto 1074 de 2015 prevé:

**Artículo 20. De la obligación de autorregulación.** *Por obligación de autorregulación se entiende el deber de un evaluador de sujetarse a la regulación, vigilancia y control disciplinario de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y, por ende, quedar bajo su tutela disciplinaria y cumplir con las sanciones disciplinarias que se le impongan.*

De acuerdo con lo anterior, se avizora que la Corporación A.N.A. cuenta con la potestad para iniciar procesos disciplinarios en contra de sus inscritos; además encuentra este Despacho que el sustento con el que la Corporación A.N.A. inicia investigaciones disciplinarias sobre sus evaluadores inscritos que han ejercido la actividad valuatoria en categorías diferentes de las que le fueron aprobadas, se encuentra en su Reglamento Interno el cual, en la letra e. del artículo 107 de la Sección 7 Reglas Básicas de Conducta de los Avaluadores, indica textualmente:

*“(…) e. Es deber de los evaluadores no aceptar designaciones para rendir dictámenes periciales cuando no se encuentre registrado en la especialidad que corresponda a la materia objeto del dictamen. (...)”*

Por lo que, es claro que es una regla de la conducta del evaluador inscrito en la Corporación A.N.A. abstenerse de realizar avalúos relacionados con categorías en las que no se encuentra inscrito; advirtiendo que, al momento en que el evaluador se inscribe en el R.A.A. a través de una Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores, acepta expresamente cumplir con el Reglamento Interno y conocer de la normatividad que regula la actividad del evaluador.

De lo anterior se puede concluir que, el evaluador debe conocer que su actividad valuatoria se limita sobre aquellas categorías aprobadas e inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. y, que de realizar actividades por fuera de estas categorías, se encontraría violando no sólo el Reglamento Interno de la Corporación a través de la cual se inscribió en el R.A.A. pudiendo estar inmerso en una investigación disciplinaria; sino también incurrir en el presunto ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, establecido en los artículos 9 y 23 de la Ley 1673 de 2013, siendo competencia de esta Superintendencia adelantar actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria.

Por último, pese a que se procederá a archivar la presente actuación, la cual tuvo como sustento establecer si la Corporación A.N.A. cuenta con el sustento legal para iniciar procesos disciplinarios en relación a los evaluadores que realizan avalúos por fuera de las categorías aprobadas e inscritas en el R.A.A., esta dirección insta a la Entidad Reconocida de Autorregulación, para que, realice jornadas de actualización y capacitación a sus inscritos, con el fin de que se reitere el cumplimiento no sólo de lo establecido en su Reglamento Interno, sino de la Ley 1673 de 2013 y la normatividad que reglamenta la actividad valuatoria en Colombia.

Conforme lo expuesto, este Despacho no encuentra mérito para adelantar un procedimiento sancionatorio en contra de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -A.N.A., como quiera que la entidad cuenta con el sustento legal, normativo y reglamentario para iniciar procesos disciplinarios a quienes ejercen la actividad valuatoria en categorías que no se encuentran inscritas en el R.A.A., de acuerdo con lo adoptado en su Reglamento Interno, la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios.

Atentamente,

**ANA MARÍA PRIETO RANGEL**  
DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN  
DE REGLAMENTOS TECNICOS Y METROLOGÍA LEGAL

*Elaboró: Luz Becerra*  
*Revisó: Camila Riaño*