



A.N.A.[®]

Autorregulador Nacional de Avaluadores

**Qué debe conocer el mercado sobre A.N.A.,
el Registro Abierto de Avaluadores -RAA
y la Ley del Avaluador**

MIEMBROS DE A.N.A.



¿QUÉ ES A.N.A.?

Entidad Reconocida de Autorregulación.

El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores **A.N.A.** fue reconocido como **ERA**, por parte de la **SIC**, mediante Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, por medio de la Resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año.

Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores - RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país.



A.N.A. es el resultado del esfuerzo conjunto de varios gremios de evaluadores del país. Dentro de estos se encuentran:

- Sociedad Colombiana de Ingenieros.
- Sociedad Colombiana de Arquitectos.
- Sociedad Colombiana de Economistas.
- Sociedad Colombiana de Avaluadores.
- Registro Nacional de Avaluadores - RNA.
- Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria.
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - Fedelonjas.
- Lonja de Propiedad Raíz de Yopal, Casanare y La Orinoquía.
- Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
- Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá.
- Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar.
- Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda.
- Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca.
- Lonja Llanos.
- Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y el Atlántico.

Gracias a la trayectoria de estos **18 gremios**, contamos con más de **500 años de experiencia** acumulada y su respaldo nos permite consolidarnos como una entidad seria y reconocida en el sector avaluador en Colombia por nuestro conocimiento técnico.

Hacemos presencia en **29 departamentos**, con sede principal en la ciudad de **Bogotá**, lo cual nos permite prestar un mejor servicio.

FUNCIONES DE A.N.A.



Función Normativa: Permite adoptar y difundir las normas de autorregulación, para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad de los evaluadores.



Función de Supervisión: En virtud de la cual se realiza la verificación del cumplimiento de la Ley del Avaluador, su reglamentación, las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación.



Función Disciplinaria: Permite imponer sanciones a los evaluadores inscritos que infrinjan el código de ética, sus deberes y obligaciones o el régimen de inhabilidades e incompatibilidades.

Esta función se realiza a través de un tribunal disciplinario que es independiente de la administración y que está conformado por evaluadores de una larga trayectoria profesional e independiente que trabajan para el sector financiero o son árbitros y abogados con una reputación impecable, lo que garantiza la imparcialidad.



Función de Registro: Conservar y actualizar en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA y verificar que el evaluador cumpla con los requisitos establecidos en la ley 1673 de 2013.

¿QUÉ ES EL RAA?

El Registro Abierto de Avaluadores, - RAA, es un software donde se encuentran registrados los avaluadores.

Registro Abierto de Avaluadores: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores de conformidad con lo establecido en la ley 1673 de 2013.

El Registro Abierto de Avaluadores resulta de gran importancia ya que recoge toda la información de los avaluadores del país, con la gran ventaja de que únicamente reposará información de avaluadores que realmente tengan la formación y los conocimientos técnicos necesarios para realizar su labor, idoneidad previamente verificada por las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Objeto y Ámbito de Aplicación de la Ley 1673 de 2013

El Congreso de la República, a través de la Ley 1673 de 2013 se encargó de reglamentar la actividad del evaluador en Colombia y determinar, en sus primeros artículos el objeto y el ámbito de aplicación de la misma.

La Ley ibidem, tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado; del mismo modo ordena, que a partir de la entrada en vigencia de la Ley, esto es, el 19 de enero de 2014, quienes actúen como evaluadores se registrarán exclusivamente por lo estatuido en ella, sus Decretos reglamentarios y demás normas concordantes.

De conformidad con lo previsto en el compendio normativo aludido, cualquier persona que ejerza la actividad valuatoria en Colombia, a partir del 12 de mayo de 2018, debe contar con la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) y encontrarse bajo la tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

Dicha inscripción podía realizarse a través de cualquiera de los dos regímenes establecidos en su momento, a saber:

▶ **Régimen Académico.** Mediante la acreditación de formación académica a través de uno o más programas debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional.¹

▶ **Régimen de Transición.** El término para efectuar el registro venció el pasado 11 de mayo de 2018 y, por lo tanto, a partir del 12 de mayo de 2018, quienes ejerzan sin estar registrados al RAA, estarán realizando la actividad del evaluador de manera ilegal y serán susceptibles de recibir las multas que la Superintendencia de Industria y Comercio les imponga por dicha violación, de conformidad con lo contemplado en el párrafo 2º del artículo 23 de la Ley 1673 de 2013.²

1 El régimen de formación académica es la única vía que está vigente para solicitar la inscripción en el RAA.

2 El régimen de transición culminó el 11 de mayo de 2018.



Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores.

El artículo 5 del Decreto 556 de 2014, identificó las trece (13) categorías o especialidades en las cuales los avaluadores (personas naturales), pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), y que lo facultan para llevar a cabo la actividad de manera legal, delimitando su campo de actuación. Estas son:

1. INMUEBLES URBANOS



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. INMUEBLES RURALES**2.**

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. RECURSOS NATURALES****Y SUELOS DE PROTECCIÓN**

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.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

4.

Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.



5.

EDIFICACIONES DE

CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA

Y MONUMENTOS HISTÓRICOS



Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

6. INMUEBLES ESPECIALES



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. MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL

Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, sub-estaciones 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: Micro-computadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, mainframes, periféricos especiales y otros accesorios. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación.

Transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

8. MAQUINARIA Y EQUIPOS

ESPECIALES



Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

9. OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA,

9.

PATRIMONIALES Y SIMILARES

Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.



10. SEMOVIENTES Y ANIMALES



Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

11. ACTIVOS OPERACIONALES

Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO



Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

INTANGIBLES

12.



Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

13. INTANGIBLES ESPECIALES



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.

Dictámenes Periciales

Para que un juez designe a un evaluador, debe verificar que el mismo se encuentra inscrito en el RAA, que el estado de la inscripción se encuentra activo, y que está facultado para realizar el tipo de avalúo o dictamen que es objeto del encargo. El mismo ejercicio deberá efectuarse para garantizar que el dictamen valuatorio, aportado como prueba por una de las partes dentro del proceso judicial, tenga el pleno valor convictivo.

De conformidad con lo anterior, cuando sea requerido un dictamen pericial como prueba al interior de un proceso judicial y, por ejemplo, este recaiga sobre un vehículo, el auxiliar de justicia deberá ser un evaluador inscrito en el RAA, que se encuentre activo en la categoría “Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil” o en el alcance respectivo, según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1673 de 2013.

Excepciones a la inscripción en el RAA, consagradas en la Ley 1673 de 2013

(i) La primera excepción, se encuentra consagrada en el párrafo del artículo 2.2.2.17.1.2. del Decreto 1074 de 2015, que consiste en:

“Párrafo. No están comprendidas dentro del ámbito de aplicación del presente capítulo las actividades que realizan los proveedores de precios para valoración en los términos establecidos en el Libro 16 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan. Tampoco lo están las “firmas especializadas”.

(ii) La segunda excepción está descrita en el artículo 2.2.2.17.2.9. de la misma norma, a cuyo tenor literal se señala:

“Artículo 12. Funcionarios públicos evaluadores. Los funcionarios públicos cuyas funciones desarrollen las actividades contempladas en el artículo 4° de la Ley 1673 de 2013 y que se hayan posesionado con anterioridad a la entrada en vigencia de la misma, están exentos de inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores y no serán sujetos del régimen de autorregulación contemplado en la ley, mientras ejerzan funciones públicas.

Las personas que hayan concursado en convocatoria pública para proveer cargos del Estado con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, se les aplicará lo dispuesto en este artículo, si se posesionan en el cargo para el cual concursaron”.

En este orden de ideas, salvo las excepciones legales anteriores, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013, quienes actúen como evaluadores se registrarán exclusivamente por esta y tienen la obligación de inscribirse en el RAA con el fin de acreditar su calidad de evaluador.

Reconocimiento y Operación de A.N.A.

La Superintendencia de Industria y Comercio mediante la Resolución 20910 de 2016, concedió el reconocimiento a la Corporación Autorreguladora Nacional de Evaluadores - A.N.A., como Entidad Reconocida de Autorregulación - E.R.A.; a su vez, mediante Resolución No. 88634 de 2016, le concedió la autorización para operar el RAA, quedando facultada, a partir de diciembre de 2016, para efectuar la inscripción de evaluadores en el mencionado Registro, en cada una de las 13 categorías ya mencionadas.

Requisitos:

Para la inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores – RAA, la Ley 1673 de 2013 estableció dos regímenes: - formación académica o - régimen de transición. Para la acreditación de cada modalidad se requerían los siguientes documentos:

➤ Formación académica

Corresponde a la formación académica, a través de uno o varios programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional. Para la inscripción ante el RAA en esta modalidad se requiere contar con:

- Título académico expedido por una institución educativa autorizada por el Ministerio de Educación Nacional.
- Contenido del programa con descripción de syllabus.
- Matrícula o Tarjeta Profesional vigente, de acuerdo con las profesiones que legalmente la exijan, así como certificado de vigencia reciente.

Nota: Para estudios en el exterior, el título deberá estar debidamente convalidado en Colombia. Para obtener más información sobre el proceso de convalidación puede consultar el siguiente enlace: www.mineducacion.gov.co.

Los profesionales en arquitectura, de acuerdo con la Ley 435 de 1998, se encuentran habilitados para la elaboración de avalúos y peritazgos en materias de arquitectura a edificaciones, por lo que podrán realizar la inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría No. 1 Inmuebles Urbanos, presentando adicionalmente, Certificado de Vigencia, Tarjeta Profesional recientes, expedidos por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y Profesiones Auxiliares y copia del título profesional.

En caso de que algún programa de arquitectura incluya áreas de formación académica en categorías adicionales a la de Inmuebles Urbanos, el interesado deberá allegar el correspondiente contenido programático con descripción de sílabos, en la cual se puedan validar formación en categorías adicionales.

Si el programa de formación corresponde a la llamada Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, además de allegar el respectivo certificado de aptitud ocupacional, junto con los núcleos básicos de conocimiento, y el interesado deberá adjuntar, además:

- Licencia de funcionamiento de la institución del lugar donde tomó el programa.
- Registro calificado del programa.
- Tenga en cuenta que el programa debe contar con un número de horas teórico - prácticas, no menor a setecientas (700).

▶ **Régimen de Transición**

Hasta el 11 de mayo de 2018, los nacionales o extranjeros que antes de la expedición de la Ley 1673 de 2013, desarrollaran la actividad de evaluador, podían inscribirse en el R.A.A., sin necesidad de presentar prueba de la formación académica.

Prueba de la condición de evaluador entre el 02 de enero de 2017 y el 11 de mayo de 2018.

Mientras se cumplía el término obligatorio de registro, debía considerarse que los evaluadores podían continuar ejerciendo sus labores de valuación sin tener que cumplir requisitos diferentes de los establecidos en las regulaciones especiales en materia del servicio de valuación.

No obstante lo anterior, resulta importante considerar que, si bien la Ley 1673 de 2013 regula a la persona que realiza el oficio de valuación, norma que en principio no afecta las disposiciones especiales en materia del servicio, no debe perderse de vista que el artículo 39 de la misma Ley derogó expresamente **“(...) el artículo 50 de la Ley 456 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999 (...)”**

Considerando lo anterior, el parágrafo 2º, del artículo 7º del Decreto 556 de 2014, señaló:

“Con posterioridad a la publicación del presente decreto y hasta el momento en que se autorice la operación de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación que desarrolle la función del Registro Abierto de Avaluadores, cuando en virtud de una norma sea solicitada la demostración de la calidad de evaluador mediante el registro en la lista que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio, tal calidad se acreditará con la inscripción ante dicha entidad.

Durante el mismo plazo, quien no se haya registrado en la Superintendencia de Industria y Comercio con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, demostrará la calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

En todo caso, el plazo de que trata este parágrafo será de máximo seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente decreto”.

Los efectos del texto transcrito, fueron extendidos en el tiempo mediante los Decreto 2046 de 2014 y los Decreto 458 de 2015. Posteriormente, el texto fue incluido en el Decreto 1074 de 2015, Único del Sector Comercio, Industria y Turismo.

Finalmente, el texto reglamentario fue modificado por el 458 de 2016, el cual prescribió:

“(…) Parágrafo 2: Con posterioridad a la publicación del presente Decreto y hasta el momento en que se autorice por la Superintendencia de Industria y Comercio el reconocimiento y la operación de la Primera Entidad Reconocida de Autorregulación que desarrolle la función del Registro Abierto de Avaluadores, cuando en virtud de una norma sea solicitada la demostración de la calidad de evaluador mediante el registro en la lista que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio, tal calidad se acreditará con la inscripción ante dicha entidad.

Durante el mismo plazo, quien no se haya registrado en la Superintendencia de Industria y Comercio con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, demostrará la calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

El plazo de que trata este parágrafo se extender hasta el 1 de enero de 2017”.

Actualmente, el texto del párrafo 2º del artículo. 2.2.2.17.2.4 del Decreto 1074 de 2015, ha perdido fuerza vinculante, toda vez el mismo texto reglamentario permitió su vigencia hasta el 01 de enero de 2017.

En consecuencia, durante el período de transición comprendido entre el 02 de enero de 2017 y el 11 de mayo de 2018:

- La persona que se encontrara registrada en el Registro Abierto de Avaluadores- RAA contaba con plena prueba de su condición de evaluador, la cual no es susceptible de ser desconocida por persona o autoridad alguna.
- La lista de evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio se encuentra derogada y, por ende, ha cesado:
 - La posibilidad de obtener certificados de parte de la Superintendencia de Industria y Comercio; y
 - La posibilidad de demostrar la calidad de evaluador mediante tal registro.
- Para demostrar la calidad de evaluador en actividades de valuación que no cuenten con regulaciones especiales del servicio de valuación, los usuarios de los servicios valuatorios determinaban la manera como se demostraba la calidad del evaluador conforme a sus necesidades.

- En el evento en que el servicio valuatorio esté sujeto a regulación especial, el evaluador debía cumplir los requisitos establecidos en estas normas. De manera particular, cuando una regulación especial que regule el servicio de avalúos para un efecto específico remitía a la lista de la Superintendencia de Industria y Comercio, la calidad de evaluador debía demostrarse mediante la inscripción de la persona en la categoría requerida en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA. Lo anterior, por cuanto el Registro Abierto de Avaluadores - RAA ha sustituido por mandato de la ley a la lista de evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- Finalmente, como el plazo establecido en el Decreto 458 de 2016 venció el pasado 01 de enero de 2017, a la fecha ya no es posible demostrar la calidad de evaluador mediante:
 - La presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA.
 - Por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole.
 - Por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024. En este último caso, debe indicarse que el solo certificado de personas no es suficiente, por cuanto como se indicó anteriormente a los efectos de las regulaciones especiales del servicio de avalúos que remiten a la derogada lista de evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, solamente pueden cumplirse mediante el certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA.

Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, a partir del 12 de mayo de 2018

En cualquiera de los casos, es indiscutible que, a partir del 12 de mayo de 2018, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2º del artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, todas las personas que consideren ejercer la actividad valuatoria, tendrán que estar inscritos ante el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

Para el caso específico de los avaluadores que hagan parte de la lista de auxiliares de la justicia, a partir del 12 de mayo de 2018, únicamente podrán demostrar su condición de tal, a través del certificado de inscripción emitido por el RAA, en concordancia con lo señalado en el artículo 47 y siguientes de la Ley 1564 de 2012 (C.G.P.).

Ahora bien, y de acuerdo con lo contemplado en el artículo 15 de la Ley 1673 de 2013, cualquier persona puede solicitar ante A.N.A. un certificado de inscripción que expida el RAA, para comprobar el estado de un avaluador ante dicho Registro.

¿Cómo autentico el certificado del RAA?

El certificado cuenta con dos métodos de validación, con el fin de que el destinatario pueda verificar su autenticidad y contenido, para lo cual cuenta con un código QR, que puede ser escaneado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de lectura del código; o podrá ingresar el código PIN asignado, directamente en la página web www.raa.org.co, en el campo “Validar Certificado”.

Consecuencias para la persona que no está inscrita en el RAA y que realice avalúos a partir del 12 de mayo de 2018.

A partir del 12 de mayo de 2018, la personas que no cuenten con la inscripción en el RAA, NO pueden ejercer la actividad valuatoria, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal.

El ejercicio ilegal de la actividad valuatoria se genera cuando:

- Una persona practique cualquier acto que implique el ejercicio de la actividad valuatoria, sin estar inscrito en el RAA.
- Si mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013.
- Cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.
- Si estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, ejerce la actividad estando suspendida o inactiva su inscripción y,
- Cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Consecuencias para autoridades, entidades y particulares que contraten personas que realicen avalúos de manera ilegal, a partir del 12 de mayo de 2018.

La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo al procedimiento establecido.

Adicionalmente, los servidores públicos que en el ejercicio de su cargo faciliten, autoricen, patrocinen o encubran o permitan el ejercicio ilegal de la valuación, incurrirán en falta disciplinaria grave, de conformidad con el procedimiento y montos señalados en la Ley.

Por último, el evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

La Ley 1673 de 2013 no derogó disposiciones normativas en materia de realización de avalúos

La Ley 1673 de 2013, tiene como objeto regular y formalizar el ejercicio de la actividad valuatoria en Colombia, creando para tal fin el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, estableciendo que el certificado expedido, es la única prueba con que cuentan las personas para demostrar la condición de avaluador. Sin embargo, la citada disposición normativa no derogó la reglamentación o legislación vigente que existía en materia de avalúos, diferente a lo expresamente señalado en su artículo 39, para el caso de las Listas privadas de avaluadores y la que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio.

Por consiguiente, adicional a lo normado en la Ley del Avaluador, los usuarios de avalúos, las entidades públicas o privadas, y el mercado en general, podrán requerir o exigir el cumplimiento de otras condiciones especiales, que determine la misma Ley o que, dentro de sus políticas internas, consideren necesarias y pertinentes a efectos de demostrar, además, la idoneidad en la realización de avalúos, y que dependen, entre otras, de la finalidad del encargo valuatorio, como por ejemplo lo contenido en el Decreto 1420 de 1998, lo establecido en la Ley 1464 de 2012 (C.G.P.), en materia de dictámenes periciales o, en tratándose, de procesos de contratación con entidades públicas.

Es factible advertir que la demostración de la calidad o condición de evaluador, a través del certificado de inscripción en el RAA, en las distintas categorías determinadas por el Decreto 556 de 2014, no riñe con las demás exigencias normativas que en materia de avalúos se encuentran vigentes, ya que, tal y como lo entendió el legislador, el ejercicio de la actividad valuatoria supone un riesgo social.

El evaluador puede apoyar su trabajo por un dependiente

- 1 Los evaluadores a los que les sea encomendada la ejecución y realización de un avalúo, dentro del marco de lo contemplado en el Decreto 1420 de 1998, y los métodos y metodologías desarrollados en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que reglamentan lo tocante al tema de avalúos, el artículo 6º de esta última, en lo relativo a las etapas para la elaboración de dichos avalúos, deberán tener en cuenta lo normado, así:

“ARTÍCULO 6o. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas: (...)

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo. (...)”

Es dable afirmar que “las características técnicas y profesionales” a que alude la norma, se refieren, en principio, a la condición de evaluador que, actualmente, puede ser probada única y exclusivamente mediante el certificado de inscripción en el RAA, de conformidad con lo señalado en el artículo 17 del Decreto 556 de 2014, en concordancia con el artículo 2º de la Ley 1673 de 2013.

- 2 En segundo lugar, en los demás casos diferentes al anterior, los evaluadores que se encuentren bajo la tutela de A.N.A., deben sujetarse a lo dispuesto en el reglamento interno del Autorregulador; dicho reglamento incorporó la Norma Técnica Sectorial S 04 - NTS S 04, la cual contiene el Código de Conducta del Valuador, como parte de las reglas que los inscritos deben cumplir.

En el caso particular, el reglamento interno de A.N.A., hace una remisión específica al numeral 7.3 “AYUDA EXTERNA” de la NTS S04, en virtud de la cual, para aquellos casos en que el evaluador se valga de la figura del dependiente (quien no está inscrito en el RAA), para poder realizar la inspección o la visita al bien objeto de dictamen, solo puede ser utilizada en la siguiente circunstancia y con las siguientes condiciones:

- a) los servicios del ayudante deben complementar las habilidades del evaluador;

- b)** el evaluador debe poner en conocimiento de su cliente o usuario dicha situación y este último debe asentir y autorizar expresamente que la visita sea realizada por la persona designada;
- c)** el evaluador, debe asegurarse que la persona por él designada, cuenta con la respectiva capacitación técnica y los principios éticos y;
- d)** en el informe de valuación, el evaluador deberá destacar el grado de participación de la persona designada.

Finalmente, se debe indicar que el responsable de firmar el avalúo aduciendo su calidad de evaluador, debe encontrarse efectivamente inscrito en el RAA, probando dicha condición con el certificado de inscripción, junto con el avalúo presentado, en la(s) categoría(s) que es(son) objeto del encargo.





ANA[®]

Autorregulador Nacional de Avaluadores

Calle 99 No. 7A-51 Ofc. 203 Bogotá - Colombia

Teléfonos: A.N.A. 355 97 40

www.ana.org.co