

Qué deben saber las entidades
Gubernamentales de **A.N.A.**, y del Registro
Abierto de Avaluadores
- RAA.



Autorregulador Nacional de Avaluadores

¿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. 86634 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 mercadeo 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 Orinoquia.**
- **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.**

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 y por personas independientes 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 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, es decir, de aquellas personas naturales que han acreditado, al tenor del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, la experiencia o formación requerida por la norma para el adecuado desempeño del oficio valuatorio en Colombia.

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.

Esta norma, 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.

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 Avaluadores (RAA) y encontrarse bajo la tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

Para efectos de lograr la inscripción en el RAA, la ley del evaluador estableció dos (2) vías o caminos, los cuales se señalan a continuación:

▶ **Régimen de Transición.** Vigente hasta el 11 de mayo de 2018, fue una etapa en la cual los aspirantes a ingresar al RAA podían lograrlo sin la necesidad de acreditar una formación académica que se relacionara con la categoría valuatoria solicitada (ver artículo 5 del Decreto 556 de 2014), pues únicamente debían presentar ante la ERA dos documentos fundamentales:

1. **Certificados de experiencia en la realización de avalúos con por lo menos 1 año de antigüedad a la solicitud de ingreso al RAA.**
2. **Certificado de Personas expedido bajo la norma ISO 17024 por una entidad reconocida por el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC).**

▶ **Régimen Académico** Inició su vigencia a partir del 12 de mayo de 2018, y se trata de una etapa dentro de la cual los aspirantes si deben, de manera obligatoria, acreditar una formación académica que permita evidenciar que cuenta con los conocimientos relacionados con la categoría valuatoria que sea solicitada para cada caso en particular.

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

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

TIPOS DE AVALÚOS EN COLOMBIA

En el país se establecieron dos tipos de avalúos: comercial y catastral.

▶ **El avalúo catastral** es el usado por las entidades estatales para definir los valores sobre los cuales se va a cobrar un impuesto.

▶ **El avalúo comercial o inmobiliario** es usado para identificar el valor aproximado en el que podrá ser transado o intercambiado un bien.

Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores.

El artículo 5 del Decreto 556 de 2014, identificó las trece (13) categorías o especialidades en las cuales los evaluadores (personas naturales), pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), y que los 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.

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.

MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS

7.

Y MAQUINARIA MOVIL

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, mainframes, 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, 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.

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



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

12. INTANGIBLES

Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos 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.

Los evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores que se presenten en concursos o licitaciones:

El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores que haya actuado como asesor de la parte contratante en un concurso o licitación deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervenci3n estuviese establecida en las bases del concurso o licitaci3n.

D3nde deber3 la entidad o persona solicitar la elaboraci3n de un aval3o:

1. En las inmobiliarias o lonjas de propiedad ra3z con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentre ubicados el o los inmuebles objeto de la valoraci3n econ3mica, entidades estas que designar3n para el efecto a uno de los evaluadores que se encuentren registrados en el RAA y autorizados por ellas.
2. En el Instituto Geogr3fico Agust3n Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podr3 hacer aval3os de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicci3n.

¿CÓMO VALIDAR EL CERTIFICADO?

Los ciudadanos tienen dos mecanismos para comprobar la validez del certificado expedido por RAA, el cual tiene una vigencia de 30 días calendario:

- Escanear el código QR con su dispositivo móvil.
- Ingresar a la página www.raa.org.co e ingresar el código o el PIN de validación, en el campo “validar certificado”.

Recuerde que el pasado 11 de mayo de 2018 venció el plazo de inscripción para los evaluadores del régimen de transición, lo que quiere decir que, si no están inscritos en la categoría en que usted requiere el avalúo, no podrán ejercer su actividad, y podrá ser sancionado.



CONOZCA EL CERTIFICADO DEL R.A.A. EMITIDO POR A.N.A.

CÓDIGO QR - PIN VALIDACIÓN

El certificado cuenta con un código QR para su verificación, el cual podrá ser escaneado mediante teléfono móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR. También podrá verificar el certificado por medio del PIN de validación, el cual deberá ingresar en la página del Registro Abierto de Avaluadores RAA, <http://www.raa.org.co>.

ESTADO ACTIVO - INACTIVO

El destinatario podrá verificar el estado de inscripción del avaluador al momento de ser expedido el certificado. Los estados que podrá encontrar en su revisión serán: **ACTIVO** e **INACTIVO**.

INFORMACIÓN PERSONAL

Visualizará los datos personales del avaluador al cual se le está expidiendo el certificado, específicamente su nombre, tipo y número de identificación personal.

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Se especifica la fecha en la cual el avaluador fue registrado en el RAA.

			
<small>PIN de Validación: aon7850</small>	<small>Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co</small>	<small>Asociación Nacional de Avaluadores CALLE 100 No. 100-100 BOGOTÁ, COLOMBIA TEL: +57 (0)1 261 2000 WWW.ANA.CO</small>	
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 900786614-2			
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio			
El señor(a) GABRIEL MOLINA TORRES , (identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No 104897321, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1580597321			
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL MOLINA TORRES se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:			
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance • 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.	Fecha 22 Dic 2017	Regimen Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenajes, 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.	Fecha 22 Dic 2017	Regimen Regimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	Alcance • 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.	Fecha 22 Dic 2017	Regimen Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, mampuestos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 05 Nov 2020	Regimen Regimen Académico

ID AVAL

Podrá visualizar el número de evaluador que se le ha otorgado en el Registro Abierto de Avaluadores.

RÉGIMEN

Los avaluadores pueden haber accedido a la inscripción de categorías por medio del **RÉGIMEN ACADÉMICO** o en su momento mediante el **RÉGIMEN DE TRANSICIÓN** (hasta el 11 de mayo de 2018).

CATEGORÍAS Y ALCANCES

Podrá visualizar las diferentes actividades en las cuales el evaluador está registrado. En la información se especifica:

LA CATEGORÍA EN EL CUAL FUE INSCRITO

FECHA EN LA CUAL FUE OTORGADA

EL RÉGIMEN POR EL CUAL FUE OTORGADA

ALCANCE DE LA CATEGORÍA

VIGENCIA DEL CERTIFICADO

Tener presente que la fecha de vigencia del certificado es de **30 días calendario**, contados a partir de la fecha de expedición.

VALIDACIÓN DE PAGOS

Se especifica si el evaluador se mantiene al día con el pago de los derechos del registro y así mismo con la cuota anual de autorregulación.



PIN de Validación: aav70a00



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Régimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado; Establecimientos de comercio.	16-Jul-2020	Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Régimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	05-Nov-2020	Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Régimen
• Dato emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y hipotecas y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	05-Nov-2020	Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Loria de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:
 Ciudad: PITAITO, HUILA
 Dirección: CALLE 28 SUR NRO. 1M - 25
 Teléfono: 322979631
 Correo Electrónico: GABmdo2T@yahoo.com

Página 3 de 4

CERTIFICADO DE PERSONAS BAJO LA NORMA ISO 17024
Se visualizan los certificados de persona emitidos por entidad de evaluación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

SANCIÓN DISCIPLINARIA

El destinatario podrá verificar si el evaluador actualmente tiene alguna sanción vigente, reportada por el Tribunal Disciplinario de la ERA - Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - A.N.A

VALIDEZ DEL CERTIFICADO.

Es importante, verificar la fecha de expedición del certificado y los días de validez del mismo.

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

Todos nuestros certificados se encuentran suscritos por el / la representante legal del Autorregulador Nacional de Avaluadores- A.N.A.

The image shows a sample certificate document. At the top left is a QR code with the PIN 'ace79a59'. To its right are the logos for RAA (Registro Abierto de Avaluadores) and ANA (Autorregulador Nacional de Avaluadores). Below the logos, the text lists various titles and programs of formation. A paragraph states that the certificate holder, Gabriel Molina Torres, is not subject to any disciplinary sanctions. Another paragraph explains how to verify the certificate's validity using the QR code and PIN. At the bottom, there is a signature line for the legal representative and a page number 'Página 4 de 4'.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Técnico Profesional en Gestión de Recursos Naturales - SENA.
Técnico Profesional en Administración de Empresas Agropecuarias - SENA.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria signada contra el(ella) señor(a) **GABRIEL MOLINA TORRES** - (Identificado) con la Cédula de ciudadanía No. 103897211. El(ella) señor(a) **GABRIEL MOLINA TORRES** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN
ace79a59

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los seis (06) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Representante Legal

Página 4 de 4

El certificado de ejemplo no es un documento oficial.

Si un evaluador no está inscrito en el RAA

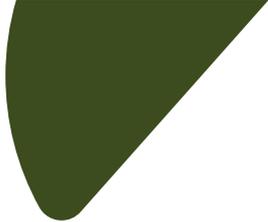
PUEDA CORRER LOS SIGUIENTES RIESGOS:

- No podrá acreditar la competencia e idoneidad del evaluador.
- Será más difícil para usted establecer responsabilidades en caso de algún reclamo o inconveniente.
- Puede ver afectado su patrimonio.

Consecuencias para la persona no inscrita en el RAA

Se debe recordar que la persona que realice avalúos sin contar con la correspondiente inscripción en el RAA se verá inmersa en la figura del “ejercicio ilegal de la actividad valuatoria”, mientras que aquella persona que teniendo conocimiento de este hecho, permita su ocurrencia, también podrá ser objeto de sanciones al incurrir en el denominado “encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad valuatoria” (Artículos 9 y 10 de la ley 1673 de 2013)

El inicio, desarrollo e imposición de sanciones derivadas de estas conductas, se encuentran dentro del ámbito de competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio.



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 inscrita en el RAA.
- Si mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como valuador 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 avaluadores sin serlo.
- Si estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, ejerce la actividad estando suspendida o inactiva su inscripción.
- Cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.
- Si una persona esta inscrita en el RAA pero ejerce su oficio en categorías y/o alcances que no tiene registrado en el sistema.

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.

El evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el termino de tres años.



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