



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

RESOLUCIÓN NÚMERO 9396 DE 2021

(26 FEBRERO 2021)

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Radicación 19-039078

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACION DE
REGLAMENTOS TECNICOS Y METROLOGIA LEGAL**

En ejercicio de sus facultades legales, según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de las facultades administrativas establecidas en el numeral 21 del artículo 1º del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y el artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por esta Superintendencia, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamenta la actividad del evaluador, faculta a la Superintendencia de Industria y Comercio para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas que, sin cumplir los requisitos establecidos en la mencionada ley desarrollen ilegalmente la actividad valuatoria.

SEGUNDO. Que conforme a lo señalado en el numeral 4 del artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por el Superintendente de Industria y Comercio, la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología tiene a su cargo las funciones de: “... *adelantar las investigaciones administrativas (...) a las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normatividad aplicable..*”

TERCERO. Marco Conceptual.

La Ley 1673 de 2013 reguló la actividad del evaluador con el objeto de “*establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los 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.*” Igualmente, la ley tiene por objeto propender por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores, fomentar la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano. Para ello, el legislador concibió un modelo de autorregulación para el sector valuatorio con la participación directa de los mismos evaluadores a través de diversos actores y mecanismos.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Evaluadores (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 abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.*”¹

El Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 201, este último modificado por el Decreto 200 de 2020, reglamentó la Ley 1673 de 2013 fijando su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos. Este decreto reglamentó igualmente aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A., otorgando expresas facultades a esta Superintendencia sobre el particular.

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, las personas que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse al R.A.A. por intermedio de una E.R.A. y cumplir con los requisitos establecidos por la ley, los cuales se encuentran contemplados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Por un lado, está el régimen académico contenido principalmente en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, cuyo registro inicial es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el término de 24 meses siguientes contados a partir de la firmeza de la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A.

Por otro lado, está el régimen de transición establecido en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, en virtud del cual los evaluadores podían inscribirse en el R.A.A. sin necesidad de demostrar formación académica. Durante la vigencia de dicho régimen, que terminó el 11 de mayo de 2018, los evaluadores debían aportar ante la E.R.A. el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizada por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y prueba de su experiencia de por lo menos 1 año anterior a la presentación de los documentos, con el fin de realizar la inscripción en la plataforma bajo el régimen de transición.

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a través del régimen de transición o acreditando el cumplimiento de requisitos académicos contemplados en la normatividad, para poder desempeñar legalmente su actividad.

Ahora, debe señalarse que la conducta del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador se encuentra en cabeza de esta Superintendencia, siempre y cuando la persona no se encuentre inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. reconocida y autorizada y, en los siguientes casos: (i) cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley, (ii) cuando una persona actúe, se anuncie o presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agremiación sin estarlo, (iii) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A., cuando (iv) en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (iv) cuando un evaluador aun estando inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En este sentido, todo el engranaje concebido por la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario tiene como principal finalidad que las personas que ejerzan la actividad valuatoria en Colombia se inscriban en el R.A.A. a través de las E.R.A., lo cual conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación correspondientes. Nótese que de acuerdo con el artículo 23 de la ley, dicha inscripción en el R.A.A. es obligatoria para todas las personas que quieran desempeñarse como evaluadores en Colombia, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad en los términos del artículo 9.

La Superintendencia de Industria y Comercio ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control sobre aquellas personas que sin cumplir los lineamientos mínimos establecidos por la ley, desempeñen la actividad valuatoria de manera ilegal. Por tanto, según lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, esta Entidad debe verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación; incluyendo lo relacionado con la observancia de los requisitos para la inscripción al R.A.A. en los términos del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, lo cual debe garantizarse en todo momento si se tiene en cuenta que las E.R.A. solamente puede tener como inscritos a evaluadores que cumplan los requisitos de ley.

Asimismo, el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013 facultó a esta Entidad para aplicar los procedimientos previstos en la Ley 1480 de 2011, y demás normas concordantes.

CUARTO. Que mediante comunicación No. 18-039078-0 del 13 de febrero de 2019, radicada en esta Entidad, la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores (en adelante ANAV o Corporación ANAV) proporcionó información relevante sobre las presuntas irregularidades en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ**.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

QUINTO. Que una vez analizados los documentos obrantes en el expediente, se observa que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** elaboró un informe pericial el 10 de diciembre de 2018, el cual fue presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas en el proceso No. 2017-003300-00, sin estar inscrito al R.A.A.

SEXTO. Que mediante Resolución No. 9318 del 17 de abril de 2019², esta Superintendencia dio inicio al procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.102.052, por la presunta infracción a los artículos 9 y 23 de la Ley 1673 de 2013.

SÉPTIMO. Que mediante comunicación del 13 de mayo de 2019, radicado bajo el número 19-039078-4, en ejercicio de su derecho de contradicción y defensa, el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 75.102.052, presentó escrito de descargos.

OCTAVO. Que mediante Resolución No. 26742 del 5 de julio de 2019³, esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

NOVENO. Que la Resolución No. 26742 de 2019, fue comunicada al señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** el día 9 de julio de 2019⁴, al correo electrónico leandronacho@hotmail.com, tomada del escrito de descargos⁵, con constancia de acuse de recibo expedido por SERVICIO DE ENVÍOS DE COLOMBIA 472⁶, según consta en la certificación de la secretaría general⁷.

Pese a haber sido efectivamente comunicada la Resolución No. 26742 de 2019, el investigado no presentó escrito de alegatos de conclusión.

DÉCIMO. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del CPACA, esta Dirección procederá a realizar las respectivas consideraciones conforme a lo que obra en el expediente con el fin de adoptar una decisión definitiva, así:

Consideraciones de la Dirección.

Debe observarse que las autoridades han sido establecidas entre otros fines, para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida y demás derechos y libertades y, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (artículo 2º C.P.). El precepto constitucional señala como objetivos esenciales del Estado el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general y la garantía de efectividad de los derechos.

En un plano más concreto, la función administrativa está al servicio de los intereses generales. Las autoridades correspondientes deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (artículo 209 de la Constitución).

Es así como a partir de la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, y se establecieron sus responsabilidades y competencias con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la normatividad valuatoria busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los que realizan la actividad.

De acuerdo con lo anterior, se otorgó a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad para ejercer funciones de vigilancia y control, sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación - E.R.A., los organismos evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador, y de aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley desarrollen de manera ilegal la actividad valuatoria; y como tal, le corresponde adoptar las medidas y sanciones que legalmente procedan por inobservancia de los administrados de sus deberes y responsabilidades establecidos, llevando a cabo una investigación con las garantías al debido proceso.

² Ver Consecutivo 1 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

³ Ver Consecutivo 7 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁴ Ver consecutivo 8 del sistema de trámites de esta Superintendencia

⁵ Ver consecutivo 4 del sistema de trámites de esta Superintendencia

⁶ Ver consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia

⁷ Ver consecutivo 10 del sistema de trámites de esta Superintendencia

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Sobre esas bases, este Despacho entrará a analizar en el caso en concreto la responsabilidad que le acaece al investigado, así:

Con relación a la responsabilidad del señor LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.215.914.

En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 estableció que *“Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (...)”*; de la misma manera, el parágrafo 2 del mencionado artículo dispone que *“la obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Avaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio”* (subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo precitado, esta Dirección advierte que en el parágrafo 1° del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 se estableció el Régimen de transición dispuso que aquellas personas que se inscribieron bajo este régimen debían cumplir las siguientes condiciones:

1. Aportar el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación; y
2. Experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

Así las cosas, una vez se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A. (Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.), es decir, el 11 de mayo de 2018, el régimen de transición llegó a su fin, por lo que a partir de la mencionada fecha, es obligatorio para todos los evaluadores estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., ya sea por el régimen de transición o por los requisitos académicos contemplados en la normatividad para poder desempeñar legalmente su actividad.

En segundo lugar, al analizar el presente caso esta Dirección evidencia que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** elaboró un informe pericial para ser presentado ante el Juez del Juzgado Promiscuo de Samaná – Caldas, Alejandro Saldarriaga. En efecto, así lo reconoció el investigado en el escrito de descargos al señalar que: *“...si revisan el peritazgo que realice para el Juzgado promiscuo de Samaná, Caldas, lo firme como ingeniero civil con su respectiva matrícula profesional. (...) 4. El peritazgo rendido por el suscrito lo aceptó el señor juez del Juzgado Promiscuo de Samaná, el Doctor Alejandro Saldarriaga, observando que el dictamen pericial lo realicé como ingeniero civil (...)”*⁸

Así, como quiera que el avalúo en comento se efectuó en el 10 de diciembre de 2018, fecha en que ya era obligatoria la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, esta Dirección procedió a verificar el cumplimiento de dicho requisito por parte del investigado.

Al respecto, esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de inspección control y vigilancia, tiene la potestad de verificar la operación y funcionamiento del R.A.A. por lo que tiene acceso a la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., así, en el caso objeto de estudio se descargó el Reporte Histórico de evaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. el día 6 de marzo de 2019, donde se evidenció que el investigado no se encuentra inscrito en el registro, veamos:

i) Copia del Reporte Histórico de evaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores –RAA tomado de la plataforma el 6 de marzo de 2019⁹:

⁸Ver consecutivo 4 del Sistema de Trámites de la Entidad, folio 4 del expediente.

⁹ Folio 3 del expediente.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
ERA	Código	Fecha c	Fecha c	Categorías	Nombres y Apellidos	Lugar d	Númer	Fecha c	Fecha F
				Inmuebles Urbanos					
				Inmuebles Rurales					
				Recursos Naturales y					
				Edificaciones de Cons					
				Inmuebles Especiales					
idor Nacio	AL-80124101-02-2017	13-10-1981		Maquinaria Fija, Equi		Bogotá D.C.	CN230-8134		13-01-2012
				Inmuebles Urbanos					
				Inmuebles Rurales					
				Inmuebles Especiales					
				Activos Operacionale					
idor Nacio	AL-18502724-02-2017	03-10-1962		Intangibles		jaio Quind	16596		31-08-1993
Corporaci	AVAL-79218-01-2017	22-12-1966		Inmuebles Urbanos	GERMA	BOGOTA	2522833260CND		30-12-1988
				Inmuebles Urbanos					
idor Nacio	AL-10135724-02-2017	23-12-1965		Inmuebles Rurales		RA, RISAR			
				Inmuebles Urbanos					
				Inmuebles Rurales					
				Recursos Naturales y					
				Edificaciones de Cons					
idor Nacio	AL-8664501-02-2017	25-09-1953		Inmuebles Especiales		arranquill	087000674		24-03-1982
				Inmuebles Urbanos					
				Inmuebles Rurales					
idor Nacio	AL-52010018-01-2017	26-01-1973		Inmuebles Especiales	ELSY YAJAIRA ORJUELA ARTUNDUAGA	IBAGUE	70056835 C		21-09-1995

De la anterior consulta, esta autoridad evidenció que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para el momento en que se elaboró el avalúo el día 10 de diciembre de 2018.

A partir de lo anterior, es necesario señalar, que mediante el artículo 5 de la Ley 1673 se creó el Registro Abierto de Avaluadores el cual está a cargo de las E.R.A., cuyo objetivo es establecer una plataforma en la cual se encuentren inscritos todos los avaluadores que cumplen con los requisitos previstos en la Ley y en esa medida, son idóneos para ejercer la actividad valuatoria. La inscripción en el registro es prueba de la capacidad de un avaluador para ejercer su actividad, tomando en consideración que sólo aquellos que acreditan el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normatividad son los que legalmente están habilitados para ejercer la actividad.

En efecto, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el R.A.A. a través de una E.R.A., ejercerá ilegalmente la actividad conforme a la citada ley, como lo establece la Ley 1673 de 2011 en sus artículos 6 y 9:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. (subrayado fuera del texto)

(...)

ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad. (subrayado fuera del texto)

Dicho esto, esta Dirección considera pertinente pronunciarse respecto a los argumentos expuestos por el investigado así:

El principal argumento esbozado por el investigado se centró en que elaboró un informe pericial en calidad de profesional en ingeniería civil; sostiene el señor Benítez que es competente para realizar estudios de factibilidad y análisis económicos toda vez que ejerce la profesión de ingeniero civil y, que bajo ese entendido el dictamen fue aprobado por el juez competente, debido a que el mismo fue elaborado como profesional en ingeniería civil y no como perito avaluador. Aduce además que los ingenieros tienen competencia económico-administrativa para avaluar y presupuestar bienes económicos, concluyendo que no ha ejercido de manera ilegal la actividad.

En ese sentido esta Dirección considera pertinente señalar que la Ley 1673 de 2013 fue creada para reglamentar la actividad del avaluador y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia, con el fin de prevenir los riesgos sociales de inequidad e injusticia; la mencionada Ley en la letra a) del artículo 3 define el concepto de valuación:

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

“a) **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina **avalúo**”.

De lo anterior, esta Dirección advierte que toda persona que realice actividades de valuación, es decir, que elabore informes, dictámenes y tasaciones donde se determine el valor de un bien, debe inscribirse como persona natural al R.A.A., a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación – E.R.A. a la que quiere pertenecer y, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

La actividad valuatoria es llevada a cabo por profesionales, que mediante diferentes métodos o técnicas valuatorias buscan establecer el valor comercial de un bien, basándose en criterios objetivos, datos comprobables y la identificación del bien o los derechos objeto de valoración.

Así, respecto al tipo de avalúo llevado a cabo por el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ**, este Despacho advierte que según el material obrante en el expediente se puede observar que el investigado estableció el valor del bien inmueble ubicado en la Carrera 8 No. 8-57 en el municipio de Samaná-Caldas, por el valor de *cientos trece millones ochocientos sesenta mil quinientos pesos (113.860.500)*¹⁰:

- En su criterio qué valor tiene la casa incluyendo las mejoras y el área del local del primer piso?

La vivienda tiene un precio de **\$113.860.500**

Por tanto, el dictamen pericial objeto de estudio, independientemente de fuera realizado bajo la profesión de ingeniero, califica en la definición de avalúo dada por la Ley 1673 de 2013, por consiguiente, la persona que elaboró el informe, es decir el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** ejerce la actividad valuatoria y debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A.

Adicionalmente, una vez estudiado el dictamen pericial, este Despacho evidencia que fue elaborado bajo “*método de comparación o de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares*” así como “*el método del valor de reposición, por el cual se determina el valor de reposición a nuevo (Consulta con ing. Constructores y fuentes como Construdata entre otras) y se aplica el porcentaje por depreciación y obsolescencia, de acuerdo la tabla Fitto y Corvini*”¹¹, con el objetivo de “*determinar por diferentes métodos valuatorios el valor Razonable actual de dicho terreno y construcciones ubicados en la carrera 8 #8-57*”¹²; por lo que, el documento estima el valor de un inmueble urbano, por ello, a la luz de la letra a) del artículo 3 de la Ley 1673 de 2013 se clasifica como un avalúo y debe someterse a la normatividad valuatoria y demás normas concordantes.

Asimismo, es menester precisar que a pesar de que el investigado argumenta tener la profesión de ingeniero, la Ley no establece excepción alguna del deber de inscribirse al R.A.A. a las personas que ejercen esta actividad, todo lo contrario, la Ley es clara en señalar las exigencias, requisitos básicos y específicos que se deben reunir para poder ejercer la actividad del evaluador de manera legal. Por lo tanto, el ostentar la profesión de ingeniero no le concede *per se* la condición de evaluador para que elabore avalúos de distinta índole, y que una vez expedidos los informes valuatorios causen los efectos legales ante las diferentes autoridades públicas, privadas, inclusive ante las personas naturales que requieren de sus servicios, en vista de que de conformidad con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1673, las personas que ejerzan la actividad valuatoria se encuentran obligados a inscribirse en el R.A.A.

Por tanto, si bien los ingenieros civiles tienen la facultad de evaluar y presupuestar bienes económicos para determinar el precio de un bien, esto no quiere decir que no deben inscribirse al Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., en vista que de conformidad con lo señalado en el artículo

¹⁰ Ver consecutivo 0, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad, cd obrante a folio 2 del expediente, Documento: peritazgo dic 2018. juez

¹¹ Ídem.

¹² Ídem.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

23 de la Ley 1673 de 2013¹³, las personas que ejerzan la actividad valuatoria se encuentran obligadas a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores.

Conforme lo precedente, no es cierto como lo afirma el investigado, que ser ingeniero civil es suficiente para ejercer la actividad valuatoria, como quiera que es necesario cumplir los requisitos señalados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 que reglamenta la actividad del avaluador; por lo anterior, el señor Benítez Buriticá para elaborar dictámenes y avalúos como ingeniero civil, debía estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para ejercer legalmente la actividad.

De los anteriores planteamientos, este Despacho reitera que Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. es la plataforma por medio de la cual deben estar inscritas todas las personas naturales que desempeñen la actividad valuatoria, por lo que el investigado debía encontrarse inscrito al momento de elaborar el avalúo presentado en el proceso reivindicatorio bajo el radicado No. 2017-00330 del Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas, independiente del profesional que elaboró el avalúo, lo anterior en el marco de lo dispuesto por la Ley 1673 de 2013.

En ese orden de ideas, sin perjuicio de que el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas, aceptara el avalúo de inmueble urbano objeto de estudio, las disposiciones valuatorias disponen los lineamientos para elaborar avalúos y, sólo quien esté inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. por intermedio de una E.R.A. puede ejercer la actividad.

Es necesario precisar que de conformidad con el artículo 21° de la Ley 1673 de 2013, la certificación de inscripción al R.A.A. es imprescindible para ejercer la actividad; debe entenderse que es la carta de presentación de los avaluadores ante el público en general y el documento más importante al momento de desempeñar la actividad; por lo que emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de avaluador en cualquiera de sus especialidades, afecta notoriamente el ejercicio de la actividad, en cuanto da lugar a cuestionar la competencia del valuator.

Ahora bien, según las pruebas obrantes en el expediente se tiene que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** elaboró el avalúo comercial de un inmueble urbano ubicado en la carrera 8 No. 8-57 del municipio de Samaná-Caldas el 10 de diciembre de 2018. Lo anterior, se evidencia en las pruebas obrantes en el expediente, así:

ii) Copia de avalúo llevado a cabo por el señor Leandro Benítez Buriticá¹⁴:

-ESPACIO EN BLANCO-

¹³ **ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN.** Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

PARÁGRAFO 1o. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de avaluador que esté registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Avaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.

¹⁴ Ver consecutivo 0 del Sistema de Trámites de la Entidad, cd obrante a folio 2 del expediente, Documento peritazgo dic 2018. juez

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

INFORME PERICIAL

LOTE Y CONSTRUCCION
SECTOR LA PLAZA DE FERIA
CARRERA 8 # 8 -57
Samaná (Caldas)

Solicitante
Dr. Alejandro Saldarriaga Botero.
Rad: 2017-00330-00

Perito
12-12-18 - 201
[Firma]
10 DIC 2018
Para el caso
[Firma]

Samaná, Diciembre 10 de 2018

27. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

El ingeniero Leandro Benítez Buritica prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de la inspección, cualquier referencia al mismo, a los resultados de la inspección, al nombre y afiliaciones profesionales del ingeniero sin el consentimiento escrito del mismo.

28. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El ingeniero Leandro Benítez Buritica, declara que el presente informe se realizó de acuerdo al código general del proceso, además declara que:

Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctos; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas descritas en este informe; el ingeniero no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio; los honorarios del ingeniero no dependen del resultado del informe; el informe se llevó a cabo de acuerdo al código de ética y normas de conducta establecidas; el ingeniero ha cumplido los requisitos de formación de su profesión; el ingeniero tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está inspeccionando; el ingeniero ha realizado la visita personal y física al bien inspeccionado.

29. NOMBRE CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL INGENIERO

29.1 NOMBRE DEL INGENIERO
Leandro Benítez Buritica

29.2 FIRMA DEL INGENIERO

[Firma manuscrita]

LEANDRO BENITEZ BURITICA
C.C. 75.102.052 Manizales
Ingeniero Civil
M.P No. 17202-277231 CLD

En virtud de lo anterior, se evidencia que el señor Benítez Buritica elaboró un avalúo comercial a un inmueble urbano el 10 de diciembre de 2018; por tanto, el objeto del avalúo se clasifica dentro la categoría 1. INMUEBLES URBANOS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
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.

Así, atendiendo que el avalúo se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, para su elaboración, la actividad del señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** se encontraba sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y los Decretos que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos para aquellas personas que deseen inscribirse como evaluador en el R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Evaluador mantener actualizada esta información.”

Por consiguiente, todas las personas que deseen ser reconocidas como evaluadores en Colombia, deben cumplir los lineamientos mencionados, es decir deben acreditar formación académica en ciertas áreas del conocimiento, para lo cual deben presentar los títulos académicos o certificados de aptitud ocupacional para demostrar su idoneidad académica.

Del mismo modo, el artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 habla sobre los certificados académicos, donde señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.3. Certificados académicos. La formación académica de los evaluadores de que trata el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente y con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas y aprobadas.

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) tendrán en cuenta las certificaciones de asignaturas que allegue el interesado en ser inscrito como evaluador, expedidas por instituciones de educación superior y/o las instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano, debidamente reconocidas de acuerdo con las leyes vigentes.”

Así las cosas, en el caso concreto para elaborar un avalúo, el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al R.A.A., lo cual es obligatorio para aquellas personas que desempeñen la actividad.

Por consiguiente, y teniendo en cuenta que la inscripción en el R.A.A. se acredita mediante la certificación de registro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1673 de 2013, es necesario resaltar que el certificado no se trata de un simple documento, sino que debe considerarse como un elemento indispensable para ejercer la actividad, por cuanto, certifica la idoneidad del evaluador y su capacidad para ejercer la actividad.

En consecuencia, el hecho que el investigado no se encontrara en el Registro Abierto de Evaluadores afectó el ejercicio de su actividad, como quiera que no acreditó debidamente que podía

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

realizar el avalúo objeto de investigación. Es decir, en los términos de la nueva normatividad, no demostró ser idóneo para elaborar el dictamen objeto de reproche.

A partir de lo anterior, este Despacho considera que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 75.102.052, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que realizó un avalúo el día 10 de diciembre de 2018, sin cumplir con los requisitos previstos en la Ley 1673 de 2013, esto es, sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A.

Sentado lo anterior, frente a la vigencia de las listas de auxiliares de justicia, esta autoridad considera primordial hacer alusión a las normas que regulan estas listas, para lo cual debe señalar:

El investigado manifiesta que no incurrió en la violación de los artículos 8, 9 y la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673, relativa al ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, por cuanto al momento de la elaboración del avalúo, se encontraba inscrito en la lista de auxiliares de justicia de la rama judicial seccional Caldas como perito evaluador, por lo que fue designado por orden del Juzgado Promiscuo de Samaná, haciendo énfasis que la lista se encuentra vigente hasta el 2020.

Con relación a ello, en primer lugar, la Ley 1564 de 2012 por medio de cual se expide Código General del Proceso, en su Título V. Auxiliares de la Justicia, regula y define múltiples aspectos de los auxiliares de la justicia, tales como su naturaleza, designación, la forma de notificación de la designación, así como las causales de exclusión.

En segundo lugar, el Consejo Superior de la Judicatura expidió el Acuerdo No. 1518 del 28 de agosto de 2002, en donde establece el régimen y los honorarios de los auxiliares de la justicia de la Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado, Consejo Superior de la Judicatura, Tribunales Superiores y Contenciosos Administrativos y Despachos Judiciales del País; en esta norma se desarrolla de manera específica temas como la naturaleza del cargo, sus principios, las reglas para el proceso de inscripción, elaboración y vigencia de la lista de auxiliares, así como la actualización, nombramiento, expedición de la licencia, causales de incompatibilidad, derechos y deberes de los auxiliares de justicia, entre otros.

En razón de lo expuesto, esa Dirección evidencia que la lista de auxiliares de la justicia fue creada con el fin de fortalecer los procesos judiciales desarrollados en la jurisdicción colombiana y garantizar los derechos de las partes en el proceso; en ese orden, atendiendo que en el caso concreto pudiera entenderse que existe presuntamente un conflicto entre dos disposiciones, la Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones) y la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), normas que tienen la misma jerarquía, esta autoridad debe precisar que la Ley 153 de 1887, dispone:

“ARTÍCULO 1. Siempre que se advierta incongruencia en las leyes, u ocurrencia oposición entre ley anterior y ley posterior, o trate de establecerse el tránsito legal de derecho antiguo a derecho nuevo, las autoridades de la república, y especialmente las judiciales, observarán las reglas contenidas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 2. La ley posterior prevalece sobre la ley anterior. En caso de que una ley posterior sea contraria a otra anterior, y ambas preexistentes al hecho que se juzga, se aplicará la ley posterior.”

En concordancia con ello, el artículo 5 de la ley 57 de 1887:

“ARTICULO 5. Cuando haya incompatibilidad entre una disposición constitucional y una legal, preferirá aquélla.

Si en los Códigos que se adoptan se hallaren algunas disposiciones incompatibles entre sí, se observarán en su aplicación las reglas siguientes:

1) *La disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general: (...)*
(subrayado fuera del texto).

En ese orden de ideas, esta Dirección evidencia que por ser una norma posterior, las disposiciones de la Ley 1673 de 2013 prevalecen sobre lo dispuesto en el Título V de la Ley 1564 de 2012 relativo a los auxiliares de la justicia; asimismo, la Ley 1673 de 2013, por regular un tema de carácter especial -la actividad valuatoria en Colombia- prevalece sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso o Ley 1564 de 2012, toda vez que esta última se refiere genéricamente a los auxiliares de la

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

justicia, que no en todos los casos actúan en calidad de peritos evaluadores sino que pueden actuar en asuntos diferentes a los regulados por la ley valuatoria.

En lo que se refiere al criterio de especialidad, la Corte Constitucional ha señalado:

“6.4. Sobre el criterio de especialidad, se destacó en la Sentencia C-451 de 2015, que el mismo “permite reconocer la vigencia de una norma sobre la base de que regula de manera particular y específica una situación, supuesto o materia, excluyendo la aplicación de las disposiciones generales”. (...) 6.5. Así las cosas, frente a este último criterio, el de especialidad, cabe entonces entender que el mismo opera con un propósito de ordenación legislativa entre normas de igual jerarquía, en el sentido que, ante dos disposiciones incompatibles, una general y una especial, permite darle prevalencia a la segunda, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial. Ello, sobre la base de que la norma especial sustrae o excluye una parte de la materia gobernada por la ley de mayor amplitud regulatoria, para someterla a una regulación diferente y específica, sea esta contraria o contradictoria, que prevalece sobre la otra”.

Adicionalmente el artículo 1 del Código General del Proceso, que dispone:

“Este código regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios. Se aplica, además, a todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras leyes.”

Por su parte el artículo 39 de la Ley 1673 de 2013, prevé:

“Artículo 39. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial y deroga el artículo 50 de la Ley 546 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, así como todas las demás normas que le sean contrarias.”

Vale la pena mencionar que, igualmente el Acuerdo 1518 del 2002 es anterior a la Ley 1673 de 2013, por tanto, atendiendo los criterios 1) jerárquico, según el cual la norma superior prima sobre la inferior; 2) cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, y 3) el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general; la Ley 1673 de 2013 prevalece sobre las disposiciones mencionadas, relacionadas con la lista de auxiliares de la justicia.

Por consiguiente, teniendo en cuenta el principio de *lex specialis derogat legi generali* y lo dispuesto en el artículo 1 del Código General del Proceso, no emerge duda alguna que la Ley 1673 de 2013 prima sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso y el Acuerdo 1518 de 2002 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, en cuanto a los requisitos y exigencias de la actividad valuatoria, incluyendo claramente los auxiliares de la justicia que elaboran avalúos.

En ese sentido, si bien el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** se encontraba inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, y a la luz del Código General del Proceso los jueces, magistrados y autoridades de policía tienen la obligación de utilizarla a la hora de designar un perito, existen unos requisitos habilitantes para poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran consignados en la Ley 1673 de 2013 que resultan ser de obligatorio cumplimiento para poder actuar válidamente como evaluador auxiliar de la justicia y, en tal sentido, elaborar y presentar dictámenes y/o avalúos.

Así, siendo una obligación del evaluador estar inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, se hace exigible que cuando el auxiliar de la justicia intervenga en un proceso para que elabore dictámenes y/o avalúos en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, este deberá presentar certificado de inscripción vigente en el mencionado registro como prueba idónea de su calidad de evaluador; en efecto, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el R.A.A. a través de una E.R.A., ejercerá ilegalmente la actividad conforme a la citada ley, como lo establece la Ley 1673 de 2011 en sus artículo 6 y 9:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. (subrayado fuera del texto)

(...)

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.” (subrayado fuera del texto)

Al respecto, La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, en Decisión del 25 de febrero de 2020, dentro del proceso Radicado 73001-31-10-005-2017-00428-01, se refiere a la Ley 1673 de 2013 y reclama que la persona que hizo el dictamen pericial debía estar inscrito en el R.A.A, en los siguientes términos:

“... A lo anterior se añade que, pese a comprender la valuación de inmuebles, acciones, cuotas de interés y vehículos, el contador José Edgar González Alape no acreditó estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, conforme lo exige el canon 22 de la Ley 1673 de 2013; en consecuencia, la «relación de bienes e inventarios» sobre la que fincó el tribunal su decisión, carece de los requisitos formales de toda prueba judicial, y por lo mismo, no podía estimarse.” (subrayado propio)

De esta manera, pese a que el investigado pretende eximirse de responsabilidad por el hecho de hacer parte de la lista de auxiliares, tal argumento no está llamado a prosperar, por cuanto es claro que la Ley 1673 de 2013, como se dijo líneas arriba, prevalece sobre las disposiciones contenidas en el Código General del Proceso en lo que concierne a la actividad valuatoria en Colombia, y determina que el medio para acreditar la calidad de evaluador es mediante el certificado de inscripción al R.A.A.,. De ahí que, el requisito habilitante para ejercer legalmente la actividad valuatoria es estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A.

A partir de lo anterior, atendiendo que el avalúo por el cual es investigado el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** fue elaborado el 10 de diciembre de 2018, fecha en que ya estaba vigente la Ley 1673 de 2013, ya estaba operando el R.A.A. y en la cual ya era obligatoria la inscripción en dicha plataforma, no es cierto que la inscripción en la lista de auxiliares de la justicia de la rama judicial le permitía realizar avalúos sin estar inscrito en el R.A.A, pues como se mencionó anteriormente, la normatividad valuatoria dispuso que para ejercer la actividad valuatoria es necesario encontrarse inscrito en el R.A.A., para lo cual debe acreditar los requisitos dispuestos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

En otras palabras, si bien el investigado se encontraba inscrito en la lista de auxiliares de la justicia de la seccional Caldas vigente hasta el 2020 (vigente al momento de elaborar el avalúo), la mencionada lista difiere de registro abierto de evaluadores -R.A.A., así, aunque la lista de auxiliares de la justicia es obligatoria para las autoridades judiciales al momento de designar un perito de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 48 del Código General del Proceso, la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. es un requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos de conformidad con los artículos 9 y 23 de la Ley 1673 de 2013 y, como se ha mencionado profusamente a lo largo del acto, por el criterio de especialidad y temporalidad la Ley 1673 de 2011 predomina sobre Ley 1564 de 2012.

Debe entenderse que el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. creado por el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 complementa la normatividad que regula los auxiliares de la justicia de una forma sistemática, de manera que permite reforzar los lineamientos concernientes al ejercicio de evaluadores, valuadores, tasadores, peritos y demás términos que se asimilen a estos; lo que permite constituir seguridad jurídica en el ejercicio de la actividad valuatoria.

Por lo tanto, no es cierto como lo afirma el investigado, que el numeral 2 del artículo 48 del Código General del Proceso es suficiente para ejercer la actividad valuatoria, como quiera que existe una norma específica -Ley 1673 de 2013-, que reglamenta la actividad del evaluador. Debido a ello, la Ley 1673 de 2013 al ser una norma especial que regula un tema en concreto, el ejercicio de la actividad valuatoria, predomina sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso, norma general que establece lineamientos sobre temas que no se encuentran reglados en leyes específicas.

De modo que, la inobservancia de la normatividad valuatoria al momento de ejercer el cargo ocasional de auxiliar de justicia puede conllevar a las sanciones estimadas en la ley; toda vez que es deber de las personas que desempeñan la actividad valuatoria conocer la regulación vigente, en el caso concreto, la inscripción al R.A.A. de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Conclusión

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encontró que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.102.052, elaboró un avalúo en el mes de diciembre de 2018 presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas bajo el No. 2017-00330, sin encontrarse inscrito en el R.A.A., lo cual es un requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013, ni haber probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ**, esta Dirección procederá a imponer la sanción legalmente prevista, aclarando que lo hará conforme a los criterios de graduación exigidos por la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMO PRIMERO. Sanción

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento del inciso primero del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone “**ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA ... Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.** (subrayado fuera del texto)”; debido a que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA** ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, toda vez, que no acreditó el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley, como tampoco demostró haber estado inscrito dentro del Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., para la fecha en la que elaboró un avalúo comercial para inmueble urbano en el municipio de Samaná-Caldas, tal y como quedó probado en la parte motiva de este proveído.

De la misma manera, la infracción del artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, el cual establece “**ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores...**”; toda vez que, en el presente caso, el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA** no cumplió con su obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Así las cosas, se impondrá al señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA** identificado con C.C. No. 75.102.052, una sanción pecuniaria de 50,04549961 UVT, esto es, la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$1 817 052 COP)**, equivalente a dos (2) SMLMV.

Las sanciones se calculan en Unidad de Valor Tributario – UVT, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2018-2022¹⁵.

Para efectos de graduar el monto de la sanción se ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. Elaborar un dictamen sin estar inscrito en el R.A.A. ocasionó una afectación, como quiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA** realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello, el cual fue presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas.

Adicionalmente, se puede concluir que la conducta desplegada por el señor La Rotta atenta contra el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores que ha pretendido consolidar la Ley 1673 de 2013, debido a que puso en peligro latente la comisión de los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficacia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia, así como la certeza de una seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En efecto, la valuación realizada por el investigado aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, y que posteriormente fue puesto a disposición de un

¹⁵ **ART.49. —Cálculo de valores en UVT.** A partir del 1º de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1º de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Juez de la República de Colombia sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, pone entre dicho la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley.

2. El señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA**, persiste en el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, toda vez que a la fecha no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.¹⁶, requisito habilitante para poder ejercer la actividad de manera legal.
3. El señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA**, no presenta reincidencia en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, toda vez que no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.
4. Una vez revisada la plataforma del R.A.A., así como el material obrante en el expediente, se advierte que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA**, no ha tomado medidas tendientes a solucionar su situación como evaluador, dado que en la actualidad el investigado no se encuentra inscrito al R.A.A., requisito indispensable para ejercer la actividad valuatoria.
5. En la presente investigación, analizando el material probatorio que obra dentro del proceso, esta Dirección da cuenta que el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA** ha colaborado con esta Dirección al aportar material probatorio y explicaciones, por lo que no hubo obstrucción a la acción investigadora y de supervisión que realizó esta Dirección en la presente actuación administrativa.
6. En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA**, recibió una contraprestación en virtud del encargo como auxiliar de la justicia emanado por un juez de la República. No obstante, no se encuentra probado el monto de dichos beneficios.

Adicionalmente, al momento de ejercer ilegalmente la actividad valuatoria, se adquiere un beneficio significativo por el hecho de no haber incurrido en la comisión de gastos, que implica estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, claramente el señor Benitez al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor.

7. Respecto a la utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción valuatoria, no se evidencian actuaciones en dicho sentido por parte del señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA**.
8. Para el momento de la ocurrencia de los hechos, el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA**, no actuó con la debida diligencia, debido a que toda persona que ejerza la actividad de evaluador debe conocer y cumplir la Ley 1673 de 2013, por cuanto es el núcleo normativo de la actividad valuatoria, en ese sentido, el investigado debía realizar la inscripción correspondiente en el R.A.A. Así, es evidente que el investigado desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria.

En todo caso, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de que esta Superintendencia verifique un nuevo incumplimiento por parte del investigado a la normatividad del ejercicio valuatorio, la sanción por haber reincidido en una conducta que atente contra la actividad del evaluador, será mayor.

DÉCIMO SEGUNDO. Orden necesaria.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, y en el numeral 21 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 23705 de 2015; con el fin de 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, así como para propender la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICA** identificado con C.C. No. 75.102.052, -en el marco de sus obligaciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios- deberá en el caso de que desea actuar como evaluador, valuador, tasador y demás términos que se asimilen, y en general, ejercer la actividad valuatoria en el país, remitir con destino a esta Dirección:

¹⁶ Consulta efectuada el 3 de febrero de 2021 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013:

ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. *La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores.*

(...)

ARTÍCULO 21. POSESIÓN EN CARGOS, SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS O REALIZACIÓN DE DICTÁMENES TÉCNICOS QUE IMPLIQUEN EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR. *Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).*

(...)

ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación. (...)*

Para dar cumplimiento a lo anterior, el investigado deberá presentar en cualquier momento, pero en todo caso, previo a ejercer la actividad valuatoria y prestar servicios como evaluador, a esta Superintendencia, la correspondiente comunicación y certificación en la que demuestre su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., en estado **ACTIVO**.

En caso de que esta Superintendencia verifique con posterioridad a la emisión de la presente orden que, el señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** sigue ejerciendo la actividad valuatoria sin el cumplimiento de lo que establece la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios, dará lugar a la imposición de multas hasta por dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, por inobservancia de instrucciones y órdenes impartidas.

DÉCIMO TERCERO. Que teniendo en cuenta que el avalúo objeto de reproche, fue presentado en el proceso judicial adelantado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas bajo el No. 2017-00330, de conformidad con lo expuesto en la denuncia allegada a este Despacho¹⁷, esta Superintendencia comunicará la presente decisión al juzgado en comento, para que adopte las medidas que considere necesarias dadas de las implicaciones que podría tener en dicho proceso la presentación de un avalúo por una persona que ejerció ilegalmente su actividad, según lo previsto en la Ley 1673 de 2013.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.102.052, una sanción pecuniaria de 50,04549961 UVT¹⁸, esto es, la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$1 817 052 COP)**, equivalente a dos (2) SMLMV, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

¹⁷ Consecutivo 0, Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad. Folio 5 del expediente.

¹⁸ **ART.49. —Cálculo de valores en UVT.** *A partir del 1° de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1° de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.*

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Parágrafo. El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá, Cuenta Corriente No. 062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio, Código Rentístico 03 (multas) NIT. 800.176.089-2. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución y acreditarse en la ventanilla de Tesorería de esta Superintendencia con el original de la consignación, donde le expedirán el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria. Vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.102.052; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 3. Ordenar al señor **LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.102.052, que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO SEGUNDO de la presente Resolución.

ARTÍCULO 3. Comunicar el contenido de la presente resolución al Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná-Caldas, entregándole copia de esta, para que adopte las medidas que considere pertinentes de conformidad con lo señalado en el considerando DÉCIMO TERCERO del presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 26 FEBRERO 2021

LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE
REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL,

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación

Investigado:	LEANDRO BENÍTEZ BURITICÁ
Identificación:	C.C. No. 75.102.052
Correo de Notificación:	leandronacho@hotmail.com. ¹⁹
Dirección de Notificación:	Calle 56 # 11B-62. ²⁰
Ciudad:	Manizales-Caldas.

Comunicación

Nombre:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAMANÁ-CALDAS
Dirección:	Carrera 9 No. 5-48 P 2. ²¹
Municipio:	Samaná (Caldas)

Proyecto: YLS
Revisó: CR
Aprobó: AMPR.

¹⁹ Dirección electrónica tomada del Consecutivo 4, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad, folio 7 del expediente.

²⁰ Dirección aportada por el investigado en el consecutivo 0, Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad, documento peritazgo dic 2018 y folio 7.

²¹ Dirección tomada de la página: <http://190.217.24.164/Sierju-Web/app/consultaExternaDespachos-flow?execution=e1s1>.