

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 9403 DE 2021

(26 FEBRERO 2021)

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

**Radicación 19-128808****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 el literal 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 Avaluadores (R.A.A.), el cual está a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (E.R.A.), el cual es un "protocolo único, de acceso 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."<sup>1</sup>

El Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015, 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.

<sup>1</sup> 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 profesión 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 parágrafo 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 Evaluadores 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 profesión.

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 Evaluadores 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 Evaluadores -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 Evaluadores -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 radicada el 7 de junio de 2019<sup>2</sup>, esta Superintendencia recibió una denuncia anónima sobre una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, por parte del señor Arnoldo Enrique Guillen Mendoza identificado con cédula de ciudadanía No.

<sup>2</sup> Consecutivo 0, carga digital del sistema de tramites de la entidad (Folio 1 del expediente)

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

77.024.647, indicando lo siguiente: “1. *Arquitecto de la ciudad de Valledupar, realizando y firmando avalúos de tipo urbano, este sin tener RRA, esto realizado en el mes de noviembre del año 2018*”<sup>3</sup>

De acuerdo con lo anterior, se procedió analizar los documentos aportados en la denuncia, observándose que el señor Guille Mendoza elaboró un avalúo de inmueble urbano el 8 de noviembre de 2018 a solicitud del señor Rodrigo Alberto Daza Cataño<sup>4</sup>.

**QUINTO.** Que mediante Resolución No. 48645 del 24 de septiembre de 2019<sup>5</sup>, esta Superintendencia dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 77.024.637, por la presunta infracción a los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

**SEXTO.** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** le fue remitida la citación para notificación personal el 24 de septiembre de 2019<sup>6</sup>, a la dirección carrera 16 No. 12-10 en la ciudad de Valledupar, contenido en su certificado de registro mercantil<sup>7</sup>, presentando causal de devolución NO RESIDE según reporte expedido por SERVICIO DE ENVÍOS DE COLOMBIA 472<sup>8</sup>.

Por lo anterior, se procedió a la publicación de la citación de notificación<sup>9</sup> en el sitio de atención al público de la Superintendencia de Industria y Comercio (piso 3 de la carrera 13 No. 27-00) y en la página web de la misma entidad<sup>10</sup>, que permaneció durante cinco (5) días, esto es, desde el día 9 de octubre de 2019 hasta el día 16 de octubre de 2019<sup>11</sup>.

Al no surtirse la diligencia de notificación personal al cabo de los cinco (5) días siguientes de la publicación de la citación, se procedió a realizar la publicación de la notificación por aviso No. 21103 del 18 de octubre de 2019<sup>12</sup>, en el sitio de atención al público de la Superintendencia de Industria y Comercio (piso 3 de la carrera 13 No. 27-00) y en la página web de la misma entidad, que permaneció durante cinco (5) días, esto es, desde el día 18 de octubre de 2019 hasta el día 24 de octubre de 2019.

Siendo notificada la resolución el día 25 de octubre de 2019, según consta en la certificación de la Coordinadora Grupo de Notificaciones y Certificaciones<sup>13</sup>.

Tomando en consideración lo expuesto, se observa que la resolución en comento fue debidamente notificada al investigado, en los términos de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**SÉPTIMO.** Que vencido el término legal y una vez revisado el expediente y el sistema de trámites de esta Entidad, el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** no presentó escrito de descargos, ni solicitó el decreto y/o práctica de pruebas.

**OCTAVO.** Que mediante Resolución No. 6824 del 24 de febrero de 2020<sup>14</sup>, 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. 6824 del 24 de febrero de 2020, fue comunicada al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** de la siguiente manera:

<sup>3</sup> Ídem.

<sup>4</sup> Consecutivo 0, carga digital del sistema de tramites de la entidad (folios 42-50 del expediente)

<sup>5</sup> Consecutivo 3 del Sistema de Trámites.

<sup>6</sup> Ver consecutivo 4 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

<sup>7</sup> Folio 50.

<sup>8</sup> Ver consecutivo 4 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

<sup>9</sup> Ídem.

<sup>9</sup> Ver consecutivo 5 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

<sup>10</sup> Lo anterior de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 68 el cual señala que: “Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.”

<sup>11</sup> Lo anterior de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 68 el cual señala que: “Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.”

<sup>12</sup> Ver consecutivo 6 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

<sup>13</sup> Ver consecutivo 7 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

<sup>14</sup> Consecutivo 8 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

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

El 28 de febrero de 2020 se entregó la comunicación a la dirección física Calle 31 No. 18E-45 Barrio primero de mayo en la ciudad de Valledupar (Cesar)<sup>15</sup>, con constancia de envío<sup>16</sup> y constancia de comunicación de la secretaría general<sup>17</sup>.

A pesar de ello, una vez revisado el expediente y el Sistema de Trámites de la Entidad, se advierte que el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con cédula de ciudadanía No. 77.024.647, no aportó 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 profesión 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.

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 ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA, identificado con C.C. No. 77.024.647.**

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). A partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período previsto por la normatividad, todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores para poder ejercer la actividad; en dicha fecha se terminó el régimen de transición y obliga a todos los interesados en ejercer la valuación en Colombia encontrarse inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores- R.A.A.*

En segundo lugar, al analizar el presente caso esta Dirección evidencia que el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** elaboró un avalúo comercial de inmueble urbano ubicado en la

<sup>15</sup> Consecutivo 9 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad, guía de entrega RA245857010CO.

<sup>16</sup> Consecutivo 9 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>17</sup> consecutivo 10 Carga digital del Sistema de trámites de la Entidad.

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

Cra.19 No. 9C- 51, Apto 402, bloque C, Conjunto cerrado Villa Claudia en la ciudad de Valledupar (Cesar) en el mes de noviembre de 2018, avalúo que se encuentra debidamente firmado por el investigado, tal y como se puede corroborar de la documentación aportada en la denuncia anónima radicada el día 07 de junio de 2019<sup>18</sup>.

De conformidad con lo anterior y, según las pruebas obrantes en el expediente, se tiene que el señor Guillen Mendoza elaboró un avalúo comercial de inmueble urbano, cuya visita fue realizada el día 8 de noviembre de 2018 y el informe entregado el día 9 de noviembre del mismo año, a solicitud del señor Rodrigo Alberto Daza Cataño, así:

i). Copia de avalúo llevado a cabo por el señor Arnoldo Enrique Guillen Mendoza<sup>19</sup>:

**ARNOLDO ENRIQUE  
GUILLEN MENDOZA**  
Arquitecto: Diseño- Construcción - Interventoría

**AVALUO INMUEBLE URBANO**

1 generalidades

1.1 Fecha solicitud, visita: 08 de Noviembre de 2018

1.2 Propietario, Delfina Esther Rodríguez Corzo

1.3 Solicitante, Rodrigo Alberto Daza Cataño

1.4 Documento de la solicitud:

- certificado de tradición y libertad
- Escritura Pública.

1.5 Clase de avalúo: avalúo físico y avalúo comercial

1.6 Clase de inmueble: vivienda multifamiliar-urbana

1.7 Barrio: Conjunto Cerrado Villa Claudia

1.8 Dirección: Carrera 19 No. 9C-51 Apto. 402 Bloque C

1.9 Departamento: cesar

1.10 Municipio: Valledupar

1.11 Perfil valuador: Arnoldo Enrique Guillen Mendoza

Arquitecto

M.P. 0870051680 Atlántico

1.12 Fecha de Informe:

Noviembre 09 de 2018.

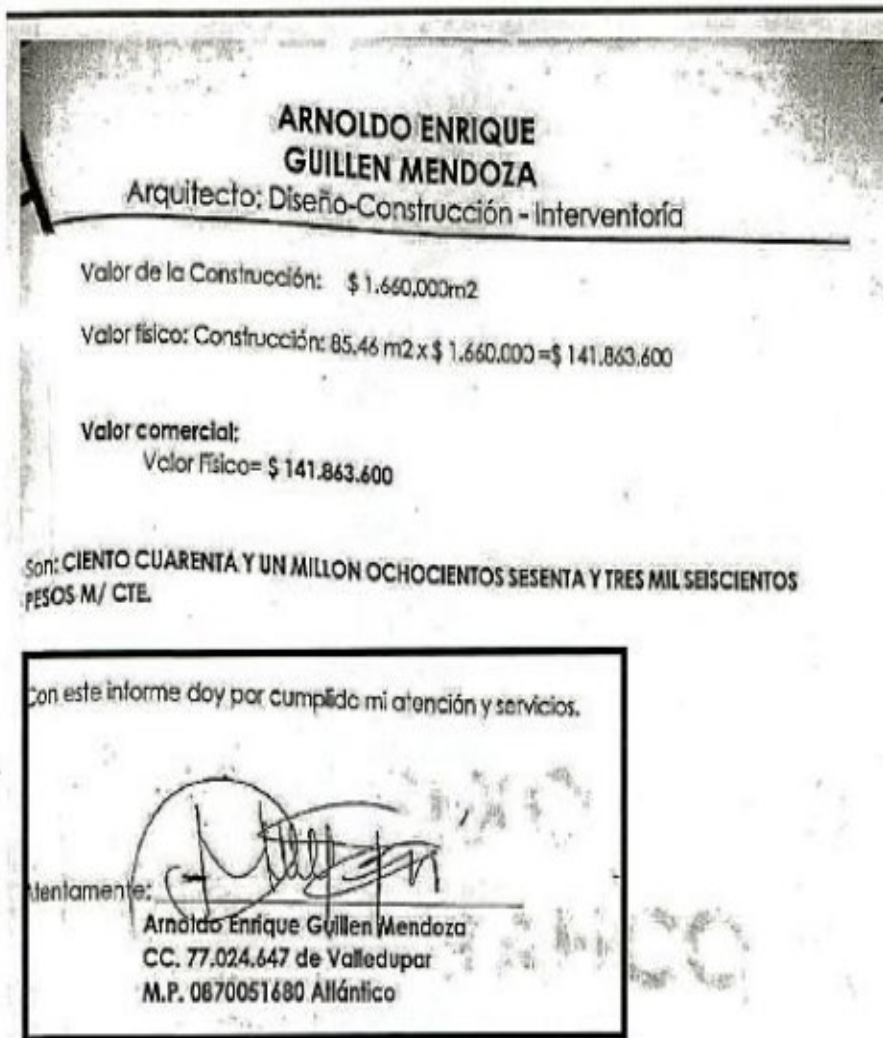
1.13 Objetivo de avalúo: determinar el valor físico del inmueble y determinar el Valor Comercial del inmueble (vivienda) urbana expresado en pesos Que el comprador estará dispuesto a pagar y un vendedor a recibir En la forma o estado en que se encuentre.

<sup>18</sup> Consecutivo 0, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>19</sup> Consecutivo 0, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.



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



En virtud de lo anterior, se evidencia que el señor Guillen Mendoza elaboró un avalúo comercial a un inmueble urbano en el mes de noviembre 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:

Nº	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 el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** se encontraba sometido 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 profesión 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

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

*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 Avaluador 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.”*

Se tiene entonces que, para acreditar los requisitos académicos, la persona interesada en inscribirse al R.A.A., tiene dos opciones: Presentar un título expedido por un instituto de educación superior debidamente reconocido por la autoridad competente, o por medio de un certificado de aptitud ocupacional tramitado por una institución de educación para el trabajo y desarrollo humano; en el caso del título profesional, la formación académica es avalada por los sílabos de las asignaturas cursadas durante la carrera; mientras que para las certificaciones de aptitud ocupacional, los interesados deben cumplir lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.6 del Decreto 1074 de 2015:

*“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.6. Requisitos para la expedición de las certificaciones de aptitud ocupacional. Las instituciones oferentes de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir certificaciones de aptitud ocupacional para evaluadores, deberán cumplir con los requisitos de formación para una ocupación laboral y un número de horas mínimas de estudio y prácticas requeridas, no menor a setecientas (700) horas.”*

En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del R.A.A. debe presentar su solicitud de inscripción ante la E.R.A. de su preferencia, la cual debe estar debidamente reconocida y autorizada por esta Entidad, y deberá demostrar su formación académica en las áreas de conocimiento necesarias; la E.R.A. procede a verificar si cumple los requisitos establecidos en la ley para el registro, y en caso afirmativo realiza la inscripción al R.A.A, requisito habilitante para ejercer legalmente la actividad valuatoria en Colombia.

Así las cosas, en el caso concreto para elaborar un avalúo, el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al R.A.A., requisito 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 este 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.

De esta manera, atendiendo que para la elaboración de avalúos se deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 e inscribirse al R.A.A. por intermedio de una E.R.A., para el caso en comento, esta Dirección procedió a verificar el cumplimiento de dicho requisito por parte del señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** para el momento en que elaboró el

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

avalúo del inmueble urbano ubicado en la Cra.19 No. 9C- 51, Apto 402, bloque C, Conjunto cerrado Villa Claudia en la ciudad de Valledupar (Cesar) en el mes de noviembre de 2018.

Así, como quiera que el avalúo en comento se efectuó en el mes de noviembre 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, con el fin de verificar la operación y funcionamiento del R.A.A., 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 avaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. el día 23 de agosto de 2019, esta Dirección no encontró inscripción del investigado, veamos:

ii) Copia del Reporte Histórico de avaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores –RAA tomado de la plataforma el 23 de agosto de 2019<sup>20</sup>, se evidenció:

A	B	C	D	E	F	G	H
ERA	Código ú	Fecha de	Fecha de r	Categorías	Nombres y Apellidos	Lugar d	Númer
				Ordenar de A a Z Ordenar de Z a A Ordenar por color Borrar filtro de "Nombres y Apellidos" Filtrar por color			
lor Nacio	VAL-801241	01-02-2017	13-10-1981			TáAD.	N230-8134
				Filtros de texto ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA No hay coincidencias			

De la anterior consulta, esta autoridad evidenció que el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para el momento en que se elaboró el avalúo, cuya visita al inmueble fue realizada el día 8 de noviembre de 2018 y el informe entregado el día 9 de noviembre del mismo año.

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

<sup>20</sup> Folio 49 del expediente.



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

cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.” (subrayado fuera del texto)

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

Adicionalmente, 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 profesión; 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 avaluador.

A partir de lo anterior, este Despacho considera que el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA**, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que realizó un avalúo, cuya visita fue practicada el día 8 de noviembre de 2018 al inmueble y el informe entregado el día 9 de noviembre del mismo año, sin cumplir con los requisitos previstos en la Ley 1673 de 2013, esto es, sin la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

En ese sentido, el hecho de que se haya presentado un informe valuatorio ante el señor Rodrigo Alberto Daza Cataño sin acreditar los requisitos de la normatividad valuatoria, esto es, encontrarse inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. y cumplir los lineamientos dispuestos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013; configura el ejercicio ilegal de la actividad, toda vez que el señor GUILLEN no puede ser considerado como un avaluador y, por lo tanto, no es una persona idónea para elaborar informes valuatorios por no estar inscrito en el R.A.A.

Por último, esta autoridad precisa que durante la presente investigación ha sido cumplidora del debido proceso al investigado, al respetar todas las garantías procesales exigidas, como quiera que se ha realizado en debida forma las notificaciones y comunicaciones a que hubo lugar para poner en conocimiento al investigado del procedimiento que en su contra se adelanta, así mismo, se ha permitido dentro del término legal que el mismo ejerciera su derecho a la defensa a través del aporte de descargos, pruebas y alegatos de conclusión.

Sin embargo, pese a que la investigación se surtió atendiendo todos los postulados que revisten al debido proceso, el investigado no desplegó actos propios para ejercer su derecho de defensa y contradicción, por lo tanto, no debatió el cargo formulado a través de la Resolución 48645 de fecha 24/09/2019.

### **Conclusión**

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con la cédula de ciudadanía No.77.024.647, elaboró un avalúo en el mes de noviembre de 2018, sin encontrarse inscrito en el R.A.A., requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013, ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA**, 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 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)”; debido a que el señor

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

GUILLEN MENDOZA 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 Evaluadores –R.A.A., para la fecha en la que elaboró un avalúo comercial para inmueble urbano en la ciudad de Valledupar, 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 Evaluadores...”**; toda vez que, en el presente caso, el señor GUILLEN MENDOZA no cumplió con su obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Así las cosas, se impondrá al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con C.C. No. 77.024.647, una sanción pecuniaria de 75,0682494216151 UVT, esto es, la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$2 725 578 COP)**, equivalente a tres (3) 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 2018-2022<sup>21</sup>.

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 **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor Guillen 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 particular sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, puede poner 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 **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** persiste en el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, toda vez que a la fecha no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A.<sup>22</sup>, requisito habilitante para poder ejercer la actividad de manera legal.
3. El señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** no presenta reincidencia en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, toda vez que no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.
4. En la presente investigación, a pesar de que el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** no aportó material probatorio ni explicaciones respecto al cargo endilgado, no hubo obstrucción a la acción investigadora y de supervisión de esta Dirección.
5. En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA**, toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación. No obstante, no se encuentra probado el monto de dichos beneficios.

<sup>21</sup> **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”.

<sup>22</sup> Consulta efectuada el 13 de octubre de 2020 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

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

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

6. 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 **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA**.
7. Para el momento de la ocurrencia de los hechos, el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** 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 **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con C.C. No. 77.024.647, –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:

Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores 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 Evaluadores.*

(...)

**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 Evaluadores, 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 Evaluadores (RAA).*

(...)

**ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN.** *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores, 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 Evaluadores 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 Evaluadores R.A.A., en estado **ACTIVO**.

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

En caso de que esta Superintendencia verifique con posterioridad a la emisión de la presente orden que, el señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Imponer al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con C.C. No.77.024.647, una sanción pecuniaria de 75,0682494216151 UVT<sup>23</sup>, esto es, la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$2 725 578 COP)**, equivalente a tres (3) SMLMV, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

**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.** Ordenar al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con C.C. No.77.024.647, que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO SEGUNDO de la presente resolución y lo demuestre enviando la documentación allí prevista, a esta Superintendencia, citando tanto el número de radicación que aparece en el pie de página de cada folio del presente acto administrativo, como el número de la presente resolución.

**ARTÍCULO 3.** Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA** identificado con C.C. No.77.024.647; 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.

### NOTIFÍQUESE 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**

<sup>23</sup> **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”

---

**Notificación**

**Investigado:** **ARNOLDO ENRIQUE GUILLEN MENDOZA.**  
**Identificación:** C.C. 77.024.647  
**Dirección de notificación judicial:** Calle 31 No. 18E-45, Barrio Primero de Mayo<sup>24</sup>  
**Ciudad:** Valledupar-Cesar.

*Proyecto: AMD  
Revisó: CR  
Aprobó: AMPR.*

---

<sup>24</sup> Dirección física tomada del Consecutivo 0, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad, folio 43 del expediente.