

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 66891 DE 2021

(15 OCTUBRE 2021)

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

Radicación 20-18326**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 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.

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 que 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 previsto 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 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 la actividad valuatoria.

De otra parte, 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 -R.A.A. 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 serlo, (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, (v) 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 ídem.

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 27 de enero de 2020², el secretario del Juzgado Civil del Circuito de Fredonia (Antioquia), corrió traslado a esta entidad del auto interlocutorio No. 329 del 09 de diciembre de 2019 dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2019-00047-00, en donde el juez ordenó investigar al perito CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338, por una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, indicando:

² Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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

SÉPTIMO. Que mediante Resolución No. 46320 del 11 de agosto de 2020⁵, esta Superintendencia dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.036.338, por la presunta infracción a los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

OCTAVO. Que la Resolución No. 46320 del 11 de agosto de 2020, fue notificada al señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO**, el 19 de agosto de 2020, de acuerdo con el certificado emitido por la Coordinadora del Grupo de Notificaciones y Certificaciones de esta Superintendencia⁶.

NOVENO. Que el 10 de septiembre de 2020⁷, el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.036.338, a través de su apoderado el abogado ALEJANDRO PINEDA MENESES identificado con cedula de ciudadanía 71.790.864, y tarjeta profesional No. 119.394 del Consejo Superior de la Judicatura, presentó escrito de descargos.

DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 4043 del 05 de febrero de 2021⁸, 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.

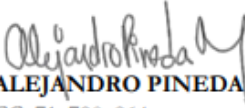
DÉCIMO PRIMERO. Que la Resolución No. 4043 del 05 de febrero de 2021, fue comunicada al señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** el día 05 de febrero de 2021 a través de su apoderado al correo electrónico alejopineda78@gmail.com⁹, con constancia de que esta fue recibida el día 05 de marzo de 2020.

- Datos de comunicación:

VI. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Carrera 43 B No. 16-95, oficina 214, Edificio Cámara Colombiana de Infraestructura, Medellín. CCI PBX: (4) 5406990 - 3113401028 Dirección electrónica: alejopineda78@gmail.com

Cordialmente,



ALEJANDRO PINEDA MENESES
CC. 71. 790. 864
T.P 119.394 del C.S de la J.

- Comunicación acto administrativo¹⁰:


Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RAD: 20-18326- 12	FECHA: 2021-02-08 14:30:32
TRA: 105 REGLAMENTOSTECNICOS	EVE: 328 DENUNCIAS
ACT: 432 COMUNICACTOADM	FOLIOS: 1
DEP: 6100 DIR.INVESMETROLO	

COMUNICACIÓN

Señor(a)(es)
ALEJANDRO PINEDA MENESES
Apoderado
CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO
alejopineda78@gmail.com

comunicación enviada al correo
alejopineda78@gmail.com

Referencia	Resolución 4043
Fecha:	05 de febrero de 2021
Expediente:	20-18326-
Trámite:	105 REGLAMENTOS TECNICOS
Evento:	328 DENUNCIAS
Actuación:	432 COMUNICACION ACTO ADMINISTRATIVO

⁵ Ver consecutivo 1, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁶ Ver consecutivo 10, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁷ Ver consecutivos 8 y 9, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Correo electrónico, Anexo RAD 20-18326 Descargos.pdf

⁸ Consecutivo 11 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁹ Correo electrónico de notificación judicial tomada del acápite de notificaciones del Escrito de Descargos. Consecutivo 8 y 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia. Correo electrónico, Anexo RAD 20-18326 Descargos.pdf. Pag. 3

¹⁰ Consecutivo 12 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

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

- Constancia envío comunicación¹¹:

Certificado de comunicación electrónica
Email certificado

El servicio de envíos de Colombia 

Identificador del certificado: E39395324-S

Lleida S.A.S., Aliado de 4-72, en calidad de tercero de confianza certifica que los datos consignados en el presente documento son los que constan en sus registros de comunicaciones electrónicas.

Detalles del envío

Nombre/Razón social del usuario: Superintendencia de Industria y Comercio (CC/NIT 800176089)
Identificador de usuario: 400630
Remitente: EMAIL CERTIFICADO de correo certificado@sic.gov.co <400630@certificado.4-72.com.co>
(originado por correo certificado@sic.gov.co) Destino: alejopineda78@gmail.com
Destino: alejopineda78@gmail.com

Fecha y hora de envío: 8 de Febrero de 2021 (14:30 GMT -05:00)
Fecha y hora de entrega: 8 de Febrero de 2021 (14:31 GMT -05:00)

Asunto: Comunicación: Resolucion No. 4043 de 05/02/2021|964403 (EMAIL CERTIFICADO de correo certificado@sic.gov.co)

- Certificación de notificación¹²:



SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RAD: 20-18326--15 FECHA: 2021-02-11 14:17:41
TRA: 105 REGLAMENTOSTECNICOS EVE: 328 DENUNCIAS
ACT: 513 CERTIINFORMENOTIFIC FOLIOS: 1
ORI: 104 G.NOTIFICERTIFI DES: 6100 DIR.INVESMETROLO

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC

CERTIFICA

Que el acto administrativo número 4043 de fecha 05/02/2021 proferido en el expediente 20-18326, fue notificado y/o comunicado en las fechas y a las personas que se indican a continuación:

COMUNICADO	REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO	FECHA DE COMUNICACIÓN
CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO	ALEJANDRO PINEDA MENESES	08/02/2021

Se expide a los once (11) día(s) del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021), con destino a DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL .



ALEJANDRO COY QUINTERO
COORDINADOR GRUPO NOTIFICACIONES Y CERTIFICACIONES

A pesar de ello, revisado el expediente y el Sistema de Trámites de la Entidad, se advierte que el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.036.338, no aportó alegatos de conclusión.

DÉCIMO SEGUNDO. 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

¹¹ Consecutivo 13 del sistema de trámites de esta Superintendencia

¹² Consecutivo 15 del sistema de trámites de esta Superintendencia

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

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 busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los evaluadores.

De acuerdo con lo anterior, se otorgó a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad para ejercer funciones de inspección, 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 ejerzan de manera ilegal la actividad valuatoria. Además, 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 a la investigada, así:

Con relación a la responsabilidad del señor CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338.

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”* (énfasis propio). A partir del 11 de mayo de 2016 todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores para poder ejercer la actividad.

En segundo lugar, al analizar el presente caso esta Dirección evidencia que el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** elaboró el siguiente avalúo:

1. Inmueble rural “Parcelación La Miranda”, ubicado en la vereda Peñas Azules; zona rural del Municipio de Venecia - Antioquia, sobre la carretera que conduce de Medellín al Municipio de Venecia, elaborado el día 10 de noviembre de 2019 a solicitud de la sociedad CAPITAL VENECIA S.A.S., quienes lo aportaron dentro del proceso ejecutivo hipotecario No.05282311300120190004700 ante el Juzgado Civil del Circuito de Fredonia (Antioquia) el día 14 de noviembre de 2019¹³:


-ESPACIO EN BLANCO-

¹³ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Pag 2 y ss

RESOLUCIÓN NÚMERO 66891 DE 2021

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

CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO
AVALÜOS COMERCIALES


PARCELACION LA MIRANDA
VEREDAS PEÑAS AZULES
MUNICIPIO DE VENECIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

Medellín, 10 de noviembre de 2019

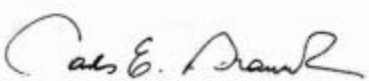
AVA 2965

Señores:
CAPITAL VENECIA S.A.S.
MUNICIPIO DE VENECIA.
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

Me permito enviar el informe del avalúo realizado a la **Parcelación La Miranda**, ubicada en la vereda Peñas Azules, Departamento de Antioquia; zona rural del Municipio de Venecia, sobre la carretera que conduce de Medellín al municipio de Venecia.

Cualquier información adicional con gusto le será suministrada en nuestra oficina en el teléfono 352 46 89.

Cordialmente,



CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO
Registro Nacional de Avaluador 690

CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO
AVALÜOS COMERCIALES


PARCELACION LA MIRANDA
VEREDAS PEÑAS AZULES
MUNICIPIO DE VENECIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

AVALUO PARCELACIÓN LA MIRANDA VENECIA				
			VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE 1	3.257,20	\$ 50.000		\$ 162.860.000
LOTE 2	3.031,67	\$ 50.000		\$ 151.583.500
LOTE 3	2.519,91	\$ 50.000		\$ 125.995.500
LOTE 4	2.565,46	\$ 50.000		\$ 128.273.000
LOTE 5	2.502,31	\$ 50.000		\$ 125.115.500
LOTE 6	2.529,69	\$ 50.000		\$ 126.484.500
LOTE 7	3.362,61	\$ 50.000		\$ 168.130.500
LOTE 8	3.596,68	\$ 50.000		\$ 179.834.000
LOTE 9	6.034,30	\$ 50.000		\$ 301.715.000
LOTE 10	5.047,91	\$ 50.000		\$ 252.395.500
LOTE 11	3.474,99	\$ 50.000		\$ 173.749.500
ÁREA TOTAL LOTES	37.922,73	\$ 50.000		\$ 1.896.136.500

Concepto	Área M2	Vr. M2	Valor Total
Área construida casa Ppal.	450	\$ 1.750.000	\$ 787.500.000
Área construida casa Mayordomo	106	\$ 500.000	\$ 53.000.000

TOTAL, AVALÜO: \$2.736.636.500 → Resultado del avalúo

**DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES
SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS**

CL 9 No. 31-101 Apto 205 – Medellín Tel: 352-46-89 Cel 310 8234636
bravovelezc@gmail.com

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

En virtud de lo anterior, se evidencia que el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338, elaboró un avalúo comercial a un inmueble rural el 10 de noviembre de 2019; por tanto, el objeto del avalúo se clasifica dentro la categoría 2. INMUEBLES RURALES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

2	INMUEBLES RURALES	<i>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</i>
---	-------------------	--

Así, atendiendo que el avalúo se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, para su elaboración el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** 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 Avaluadores. 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 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:

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

La inscripción en el registro es prueba de la capacidad de un evaluador 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 evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. (énfasis propio)

(...)

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.” (énfasis propio)

En consecuencia, el hecho de que el investigado no se encontrara en el Registro Abierto de Evaluadores, al momento de la elaboración del avalúo firmado el 10 de noviembre de 2019 afectó el ejercicio de su actividad, como quiera que no acreditó 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 y debe entenderse que es la carta de presentación de los evaluadores 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 del evaluador en cualquiera de sus especialidades, afecta notoriamente el ejercicio de la actividad debido a que da lugar a cuestionar la competencia del valuator para la elaboración de avalúos.

De acuerdo con lo expuesto, esta autoridad considera que el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que realizó un avalúo cuya elaboración fue el 10 de noviembre de 2019 sin cumplir con los requisitos previstos en la Ley 1673 de 2013, esto es, sin estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores como requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

A partir de lo anterior, esta Dirección procederá a referirse sobre los argumentos expuestos por el señor investigado, en aras de determinar si le asiste o no responsabilidad sobre el caso en comento:

El señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** a través de su apoderado centra el fundamento de los descargos¹⁴, en el principio de buena fe y el “desconocimiento y la falta de diferenciación entre las agremiaciones de evaluadores y el Registro obligatorio contemplado en la ley 1673 de 2013 por parte del señor Bravo Restrepo”.

Al respecto, es importante poner de presente el artículo 2 de la Ley 1673 de 2013 el cual prevé:

“(…) Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación. (…)” (énfasis propio)

Con la expedición de la Ley 1673 de 2013 el legislador pretendió unificar el marco legal de la actividad valuatoria en el país, con el fin de brindar seguridad jurídica al público y a las personas que hacen uso de los servicios brindados por los valuadores; en ese sentido, con la creación de Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. se estableció el único protocolo donde deben estar inscritos las personas naturales que deseen ejercer la actividad valuatoria, teniendo que cumplir con los requisitos académicos y de experiencia establecidos en el artículo 6° Ley 1673 de 2013.

¹⁴ Ver consecutivo 8 y 9, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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

Adicionalmente, frente a que la omisión incurrida obedece al desconocimiento y la falta de diferenciación entre las agremiaciones de avaluadores y el Registro obligatorio contemplado en la ley 1673 de 2013, al respecto el Código Civil Colombiano indica en su artículo 9: “(...) *La ignorancia de las leyes no sirve de excusa. (...)*”

Dicho postulado es un principio de Derecho *-Ignorantia juris non excusat-* que nos indica que el desconocimiento de la ley no sirve de excusa para su cumplimiento, porque rige la necesaria presunción de que si una ley ha sido promulgada debe ser por todos conocida, o como lo ha señalado la Corte Constitucional¹⁵ es necesario exigir de cada uno de los miembros de la comunidad que se comporte como si conociera las leyes que tienen que ver con su conducta.

En este sentido, véase que el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** tenía conocimiento de la expedición de la Ley 1673 de 2013 y del deber de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, ya que el día 27 de febrero de 2018 solicitó la inscripción en el R.A.A. a través de la E.R.A. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -A.N.A., tal y como se puede evidenciar en el Reporte Histórico de Solicitudes de Registro del Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. de la página web <https://www.raa.org.co>, veamos:

	B	C	D	E	F	G	H	Q	R
1	Nombres y Apellidos	Perfil a	Fecha de Inscripción	E-mail	Fecha c	Categorías	Depart	Tipo de	Estado
2852	CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO		27-02-2018	bravovele		Inmuebles Urbanos	ANTIOQUI	Cédula de Rechazado	
33658									
33659									

Nombre del solicitante

Fecha de solicitud

Categoría solicitada

Estado de la solicitud

De acuerdo con la información presentada, se puede colegir que el señor **BRAVO RESTREPO** pese a que solicitó la inscripción en el R.A.A. a través de la CORPORACION A.N.A. su proceso culminó con estado “rechazado”, es decir, luego del estudio realizado por la autorreguladora concluyó que no demostró o acreditó los requisitos mínimos necesarios para ser inscrito en el R.A.A.

Asimismo, de esa solicitud de inscripción se puede observar que el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** solicitó la inscripción en la *categoría 1. Inmuebles Urbanos* y el avalúo presentado el 10 de noviembre de 2019 ante la sociedad CAPITAL VENECIA S.A.S. versa sobre un bien clasificado en la *categoría 2. Inmuebles Rurales*, por lo que aun si hubiera estado inscrito en el R.A.A. nos encontraríamos frente a la misma ilegalidad de la actividad, por elaborar dictámenes en categorías en las que no se encuentra inscrito.

Es necesario precisar entonces 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 avalúos cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de avaluador en cualquiera de sus especialidades sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. afecta notoriamente el ejercicio de la actividad, en cuanto da lugar a cuestionar la competencia del avaluador.

Ahora, respecto de la afirmación contenida en los descargos en la cual indica que “*el único reproche que se le hace a mi representado es que de acuerdo al Reporte Histórico de Avaluadores del Registro Abierto de Avaluadores- R.A.A, su estado final es “Rechazado” ante la solicitud de hacer parte del R.A.A.”*¹⁶, se aclara que la conducta de reproche está ligada al incumplimiento de las obligaciones dadas en la ley a las personas que desarrollan la actividad valuatoria, específicamente a lo establecido en los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013 al haber elaborado un avalúo sobre el Inmueble rural “Parcelación La Miranda”, ubicado en la vereda Peñas Azules zona rural del Municipio de Venecia - Antioquia, sobre la carretera que conduce de Medellín al Municipio de Venecia, elaborado el día 10 de noviembre de 2019 y, no como erróneamente lo señala frente a su estatus de “rechazado” en el R.A.A.

¹⁵ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/C-651-97.htm>

¹⁶ Ver consecutivo 9 del sistema de Tramites de la Superintendencia de Industria y Comercio. Correo electrónico. Anexo RAD 20-18326.pdf. pág. 4

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

Por ese motivo, debe conocer el investigado que la Ley 1673 de 2013 en su artículo 23 fija la obligación de inscripción en el R.A.A. para las personas que quieran desarrollar la actividad valuatoria en el país:

*(...) **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.*

(...)

A su turno la sentencia C-385 de 2015 respecto a la inscripción al R.A.A. no manifiesta que se trate de un mecanismo accesorio, por el contrario, lo define como una medida adecuada para disminuir el riesgo social:

“(..) Para este Tribunal, el deber de inscripción en el RAA y los tres requisitos fijados en la ley comparten el mismo fin legítimo e importante en términos constitucionales, meta que no se encuentra proscrita por la Carta Política. Las medidas de las disposiciones censuradas tienen los siguientes objetivos: i) conjurar los efectos negativos que trae el riesgo social del ejercicio de la actividad de la avaluación; ii) evitar la afectación de los derechos de la comunidad que pueden verse vulnerados por un inadecuado desempeño de la tasación; y ii) proteger los derechos de los evaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad. A continuación se presentará el análisis diferenciado de cada enunciado normativo.

El deber de registrarse en el RAA es una medida adecuada para disminuir el riesgo social de la valuación y evitar la afectación de la comunidad así como de los derechos de los otros tasadores, como quiera que trae publicidad y transparencia a las personas que ejercen el oficio de la valuación. Es más, permiten que el común de la gente se dé cuenta quienes poseen la aptitud y la preparación suficiente para adelantar un avalúo. En un alto grado de probabilidad se impediría la inequidad o la ineficiencia cuando se requiera asignar valor a un bien con el fin de realizar algún negocio jurídico. No existe una medida menos lesiva para el derecho a ejercer oficios que establecer el deber de registro en el RAA, dado que esa obligación es indispensable para garantizar la unificación de las calidades de los tasadores y precaver los riesgos sociales del ejercicio de ese oficio. La afectación que presenta el derecho interferido es menor frente a la mayor importancia de la satisfacción de la reducción del riesgo social y la protección de los derechos de la comunidad, así como de otros evaluadores. Incluso, la salvaguarda a esos principios supera la interferencia que padece al artículo 26 de la Carta Política. (...)”¹⁷

En consecuencia, es dicha inscripción en el R.A.A. previo cumplimiento de los requisitos la que garantiza que la sociedad en general se dé cuenta quién posee la aptitud y preparación necesaria para realizar avalúos, por el contrario, quienes desarrollen la actividad valuatoria sin estar inscritos están ejerciendo ilegalmente la actividad del evaluador, tal y como lo manifiesta el artículo 9 de la ley 1673 de 2013:

“(...) Artículo 9°. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador 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.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables. (...)”

De manera que, con la entrada en vigor de la Ley 1673 de 2013 quienes actúen como evaluadores en Colombia, se registrarán exclusivamente por esta ley y por aquellas normas que la reglamenten.

¹⁷ Sentencia C-385/15, estudio de los artículos 6º y 23 parágrafo 2º de la Ley 1673 de 2013

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

Frente al principio de buena fe que argumenta el investigado, resulta imperioso señalar que en ejercicio de las funciones de control y vigilancia, y en cumplimiento del artículo 83 de la Constitución Política esta Superintendencia presume la buena fe en todas sus actuaciones administrativas

Sin embargo, es necesario hacer remisión al pronunciamiento de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, en sentencia proferida con Radicación 811 de 1996, relacionada con el principio de la buena fe, donde manifiesta que *“el artículo 83 de la Constitución parte de un supuesto de carácter objetivo muy preciso: cuando en la vida nacional se cumplan actuaciones de los particulares o de las autoridades públicas, todas estas personas deben ceñirse a “los postulados de la buena fe” con lo que se quiere significar, que quienes así actúen deben acogerse a proposiciones “cuya verdad se admite sin pruebas y que es necesario para servir de base en ulteriores razonamientos”.*

Más adelante, señala el Consejo de Estado que la Corte Constitucional, comentando los artículos 83 y 84 de la Carta Política, ha sostenido: *“Desde luego, lo dicho implica que el mencionado principio también tiene sus límites y condicionamientos, derivados de otro postulado fundamental como es el de la prevalencia del interés común. **En modo alguno puede pensarse que el principio de la buena fe se levante como barrera infranqueable que impida a las autoridades el cumplimiento de su función, pues mientras la ley las faculte para hacerlo, pueden y deben exigir los requisitos en ella indicados para determinados fines, sin que tal actitud se oponga a la preceptiva constitucional (...)**”* C. Const. Sent. jul. 15 / 92, T. 460). (énfasis propio).

Por consiguiente, las actuaciones desplegadas por el investigado amparadas en la buena fe no logran desvirtuar su obligación de cumplir con las exigencias que se encuentran contempladas en la Ley 1673 de 2013, entre estas, las relacionadas con que el día 10 de noviembre de 2019 elaboró el avalúo del Inmueble rural “Parcelación La Miranda”, ubicado en la vereda Peñas Azules zona rural del Municipio de Venecia - Antioquia, sobre la carretera que conduce de Medellín al Municipio de Venecia, que fue aportado dentro del proceso ejecutivo hipotecario No.05282311300120190004700 ante el Juzgado Civil del Circuito de Fredonia (Antioquia), sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores; ejerciendo de manera ilegal la actividad del evaluador, que en últimas responde a prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores.

Y es que en la aplicación del principio de la presunción de buena fe no puede esta Superintendencia quedar vedada para cumplir con sus funciones de vigilancia y control, e imponer las sanciones a que hubiere lugar, cuando se demuestre el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 23° de Ley 1673 de 2013.

Por último, respecto de las pruebas aportadas en los descargos relacionadas con i) certificados de afiliación a LA LONJA, ii) certificados de registro expedidos por el Registro Nacional de Avaluadores y iii) certificados de participación a cursos y talleres en avalúos, las cuales se relacionan con el argumento de *“la falta de diferenciación entre la inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores y la inscripción en las agremiaciones (LA LONJA y el Registro Nacional de avaluadores, han ocasionado unos perjuicios imprevistos (...)) que arriesgan más de treinta años de trayectoria”*¹⁸; debe advertirse que, la Ley 1673 de 2013 se erige en el ordenamiento jurídico como una norma que se aplica con exclusividad para el desarrollo de la actividad valuatoria, sin perjuicio, de que otras normas la desarrollen o regulen.

Por tanto, debe mencionarse que el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 establece que la inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores; de tal manera que, con la entrada en vigor de la Ley 1673 de 2013 quienes actúen como evaluadores en Colombia se registrarán exclusivamente por esta ley y deberán demostrar esta calidad a través de su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores exclusivamente, lo que significa que otros documentos, como los certificados expedidos por las lonjas, por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. o con ocasión a la participación de cursos sobre avalúos, no tienen la potencialidad de suplir el cumplimiento de la inscripción ante el R.A.A. como único requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria.

Así pues, el hecho de contar con largos años de experiencia en la elaboración de avalúos no es razón que le permita al investigado eximirse de su obligación, y sin que esta Dirección pretenda desconocer su trayectoria, lo cierto es que la Ley valuatoria señala expresamente que toda persona que desee ejercer la actividad valuatoria en Colombia debe ajustarse a los requisitos contemplados en aquella, y

¹⁸ Ver consecutivo 9 del sistema de Trámites de la Superintendencia de Industria y Comercio. Correo electrónico. Anexo RAD 20-18326.pdf. pág. 5

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

la única forma de estar autorizado para rendir y aportar avalúos dentro de un proceso judicial o a favor de un particular consiste en encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., de acuerdo con lo establecido en los artículos 9° y 23 de la Ley 1673 de 2013.

Razón por la cual, argumentos como la experiencia, idoneidad y capacidad soportados en los elementos probatorios estudiados no tienen asidero jurídico, como tampoco le exime de su responsabilidad en el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para quienes deseen ejercer la actividad de valuación en el país.

Referente a las lonjas, es pertinente indicar que el objetivo de la Ley 1673 de 2013 se circunscribe a establecer unas reglas mínimas que permitan el desarrollo de un régimen de autorregulación, según el cual, se creó una estructura con el objetivo de profesionalizar la actividad valuatoria para garantizar que los avaluadores cuenten con la formación y competencias necesarias para su ejercicio, materializado en la obligación de los avaluadores a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. a través alguna Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A.

De modo que, las lonjas tienen fundamento jurídico en el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995 y su reglamentación se encuentra contenida en el Decreto 1170 de 2015, correspondiendo a asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles; por su parte, la Ley 1673 de 2013 tiene como objeto “(...) *regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia (...)*”.

De ahí que, se pueda inferir que las lonjas ostentan funciones y objetivos diferentes a las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., lo cual les permite funcionar de forma paralela.

De suerte que, el hecho de que las lonjas agrupen a diversos profesionales que elaboran peritazgos, no obsta para que sus agremiados observen los postulados de la Ley 1673 de 2013. De manera que, los afiliados a las lonjas deben cumplir además de la normatividad gremial, con las obligaciones contenidas en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1074 de 2015 relacionado entre otras, con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A.

En consecuencia, como quiera que se elaboró por parte del señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** un avalúo el día 10 de noviembre de 2019 sin acreditar los requisitos de la normatividad valuatoria, esto es, sin 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.

DÉCIMO TERCERO. 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.** (énfasis propio)”; debido a que el señor **BRAVO RESTREPO** ejerció ilegalmente la actividad de avaluador, 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 el avalúo comercial del Inmueble rural “Parcelación La Miranda”, ubicado en la vereda Peñas Azules; zona rural del Municipio de Venecia - Antioquia, a solicitud de la sociedad CAPITAL VENECIA S.A.S., 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 avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores...**”; toda vez que, en el presente caso, el señor **BRAVO RESTREPO** 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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.036.338, una sanción pecuniaria de 125,11 UVT, esto es, la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS (\$ 4 542 630 COP)**, equivalente a CINCO (5) SMLMV.

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

La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –UVT, utilizando el procedimiento de aproximación a la cifra de dos decimales más cercana, cuando el resultado de la conversión del salario mínimo legal vigente no resulte un número entero, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2018-2022¹⁹ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020²⁰.

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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **BRAVO RESTREPO** 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 y un Juez de la República 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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.036.338 a la fecha no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A.²¹, requisito habilitante para poder ejercer la actividad de manera legal.
3. El señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** 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 el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO**, toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación. No obstante, no se encuentra probado el monto de dichos beneficios.

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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor.

5. 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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO**.
6. Para el momento de la ocurrencia de los hechos, el señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** 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.

¹⁹ **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”.

²⁰ **ART. 2.2.14.1.1. Artículo 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT.** Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación:

Si del resultado de la conversión no resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana...”

²¹ Consulta efectuada el 03 de septiembre de 2021 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

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

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 CUARTO. 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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338, 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 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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338, 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 QUINTO. Que la Superintendencia de Industria y Comercio cuenta con los siguientes canales para que se presente los recursos de ley, en la sede física, ubicada en la carrera 13 # 27-00 piso 1 centro documental o de forma virtual al correo electrónico contactenos@sic.gov.co recuerde siempre indicar en el asunto el número de radicado.

Dado que la información debe ser de acceso permanente, con el fin que se permita verificar la trazabilidad de las evidencias y material probatorio aportado sin que este pueda ser alterado, resulta necesario que la allegada mediante correo electrónico sea remitida preferiblemente en formato PDF (no deben ser enviados o aportados enlaces o links de descarga de almacenamiento en la nube).

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

DÉCIMO SEXTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FREDONIA (ANTIOQUIA), esta Superintendencia le comunicará la presente decisión para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.036.338, una sanción pecuniaria de 125,11 UVT, esto es, la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS (\$4 542 630 COP)**, equivalente a CINCO (5) 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. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338; 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 **CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.036.338, que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO CUARTO de la presente Resolución.

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución al JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FREDONIA (ANTIOQUIA), entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 15 OCTUBRE 2021

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación

Investigado:

C.C.:

Apoderado:

C.C.:

CARLOS ENRIQUE BRAVO RESTREPO

70.036.338

ALEJANDRO PINEDA MENESES

71.790.864

RESOLUCIÓN NÚMERO 66891 DE 2021

Hoja No. 18

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

Dirección electrónica: alejopineda78@gmail.com²²
Dirección física de notificación: Carrera 43 B No. 16-95, oficina 214, Edificio Cámara Colombiana de Infraestructura²³, Antioquia.

Comunicación

Nombre: **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FREDONIA - ANTIOQUIA**
Dirección: Calle 49 No. 51-20, Piso 2, Oficina 201, Edificio Nueva Sede Judicial²⁴
Correo electrónico: jcctofredo@cendoj.ramajudicial.gov.co²⁶, Fredonia-Antioquia

Proyecto: LDBR/ Revisó: CR/ Aprobó: AMPR.

²² Dirección tomada del consecutivo 8, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Correo electrónico, Anexo RAD 20-18326 Descargos.pdf

²³ Ídem

²⁴ Dirección tomada del consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia: Pie de página del oficio 005-2019-0047-00, expedido por el Juzgado Civil del Circuito de Fredonia.

²⁵ Ídem

²⁶ Ídem