



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

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

(13 DICIEMBRE 2021)

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

Radicación 20- 228648

**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 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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de 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 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 Evaluadores -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 Evaluadores -R.A.A., sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agronomía 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 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.

Por su parte, 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 tiene la facultad de aplicar los procedimientos previstos en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes.

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 13 de julio de 2020², la Representante Legal de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A. dio traslado por competencia de la queja presentada por el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE VERGARA - CUNDINAMARCA, en contra de los evaluadores CARLOS OCTAVIO OCAMPO SUÁREZ y CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO, quienes se encuentran inscritos ante la Corporación Autorregulador Nacional de Evaluadores -A.N.A. por tal razón, son sujetos disciplinables por parte de la E.R.A.

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

QUINTO. Que adicionalmente, revisada la queja se evidencia dentro de los documentos allegados por el juzgado dos avalúos realizados por los señores **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316 de Bogotá y **ARTURO CADENA CUERVO** identificado con cédula de ciudadanía 19.087.608, sin tener inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

SEXTO. Que dentro de la comunicación radicada bajo número 20-228648-0, se pudo evidenciar el peritaje realizado por el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** el día 22 de febrero de 2019 a solicitud del señor **JHON FREDY PEÑA TOVAR**, en donde se evidencia el avalúo de los bienes objeto de litigio dentro del proceso 25862408900120190001300³, presentado ante el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VERGARA CUNDINAMARCA**:

1. Inmueble Urbano, ubicado en la calle 1 No. 51 – 55 del municipio de Vergara, departamento de Cundinamarca.

SÉPTIMO. Que al consultar el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., esta Superintendencia evidencia lo siguiente:

- i. Esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de inspección control y vigilancia, tiene acceso a la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para verificar su operación y funcionamiento; en el caso objeto de estudio, descargó el Reporte Histórico de avaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el 18 de diciembre de 2020, obteniendo la siguiente información:

Código	Nombre	Perfil	Fecha de inscripción	E-mail	Fecha de nacimiento	Categoría	Departamento	Ciudad	Dirección	Fecha de inscripción	Lugar de nacimiento	Número de identificación	Número de licencia	Régimen	Teléfono	Tipo de avalúo	Estado	Traslado	Fecha de inscripción	Enmendado
	HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN				21/01/1980	Joyas	BOGOTÁ	BOGOTÁ	KR 35B # 113-10-198	BOGOTÁ	80124199	CN230-81	Régimen	3,19E+09	Cédula de Activo	No				No
	alberto.la		31-08-1991			Intangible	RISARALD	DOSQUEB	CALLE 23 # 03-10-196	PIJAO QUI	18502702	16596	Régimen	3,18E+09	Cédula de Activo	No				No
	gercastro		30-12-1981			Inmueble	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	AC 3 71A 222-12-196	BOGOTÁ	79295050	252283326	Régimen	3,14E+09	Cédula de Activo	No				No

Nota: No arrojó resultados la búsqueda efectuada ante la base de datos R.A.A.

- ii. Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 18 de diciembre de 2020, en la página web <https://www.raa.org.co/>, veamos:

³ Ver documentos anexos al consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Correo Traslado por competencia de quejas interpuestas por presunto ejercicio ilegal.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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



OCTAVO. Que mediante Resolución No. 23140 del 21 de abril de 2021⁴, esta Superintendencia inició un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, al evidenciar el presunto incumplimiento de lo establecido en los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013.

NOVENO. Que mediante comunicación del 12 de mayo de 2021, radicada bajo el número 20-228648-14, el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** ejerció su derecho de defensa y contradicción, aportando escrito de descargos.

DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 63765 del 1 de octubre de 2021⁵, 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 mediante comunicación del 19 de octubre de 2021, radicada bajo el número 20-228648-21, el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** presentó escrito de 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 2° 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 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

⁴ Consecutivo 2 del Sistema de Trámites.

⁵ Consecutivo 16 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

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 HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316.

Se debe indicar que, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses después de que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, las personas naturales tasadoras deben estar inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores para poder ejercer la actividad en el país.

De modo que al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, elaboró un avalúo comercial de Inmueble Urbano, ubicado en la calle 1 No. 51 – 55 en el municipio de Vergara, departamento de Cundinamarca el día 22 de febrero de 2019, el cual fue presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara - Cundinamarca, tal y como se puede corroborar de la documentación aportada en la denuncia radicada el día 13 de julio de 2020⁶; así:

- ✓ *Extracto copia del peritaje realizado, en donde se encuentra el avalúo Inmueble Urbano, ubicado en la calle 1 No. 51 – 55 del municipio de Vergara, departamento de Cundinamarca, de fecha 22 de febrero de 2019⁷:*

AFILIADO ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS	
	
2. INFORMACIÓN GENERAL O BÁSICA	
2.1. CLASE DE AVALÚO	: Comercial
2.2. TIPO DE INMUEBLE	: Residencial Particular
2.3. DIRECCIÓN	: Calle 1 No 51 - 55
2.4. LOCALIZACIÓN	: Está localizado en el municipio de VERGARA.
2.4.1. Barrio	: Casco urbano del municipio
2.4.2. Ciudad	: Vergara Cundinamarca
2.5. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:	Residencial Habitacional
2.6. SOLICITANTE DEL AVALÚO:	JHON FREDY PEÑA TOVAR C.C. No 1.015.994.736
2.7. FECHA DE LA VISITA	: febrero 15 de 2019.
2.8. FECHA DEL INFORME	: Febrero 22 de 2019.
2.9. PERITOS AVALUADORES DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS - LONJA COLPE S.A.S.	
3. ASPECTOS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:	
3.1. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE VERGARA, CUNDINAMARCA.	
3.2. ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	No determina

Fecha- avalúo:
febrero del 2019

⁶ Consecutivo 0, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁷ Ver consecutivo 0 del Sistema de Trámites de la entidad.

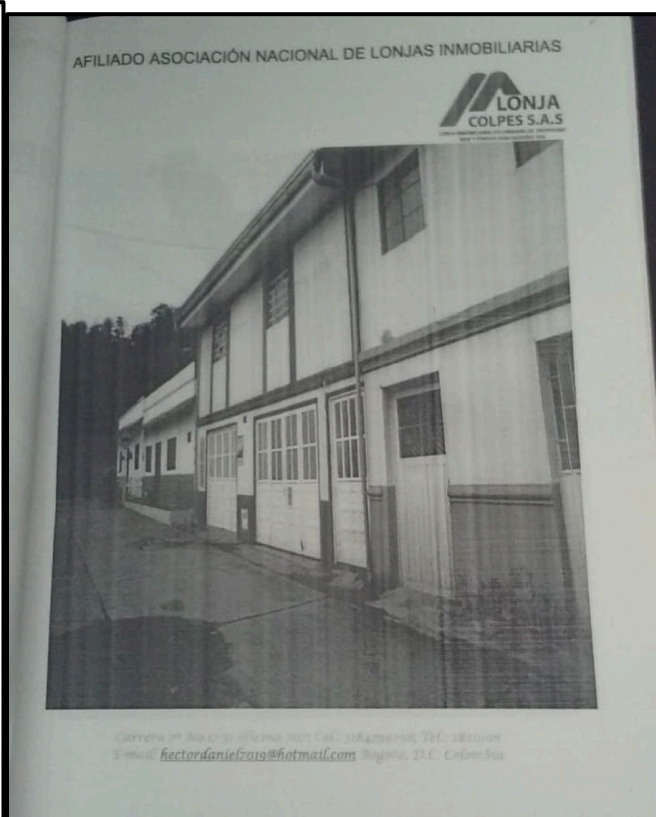
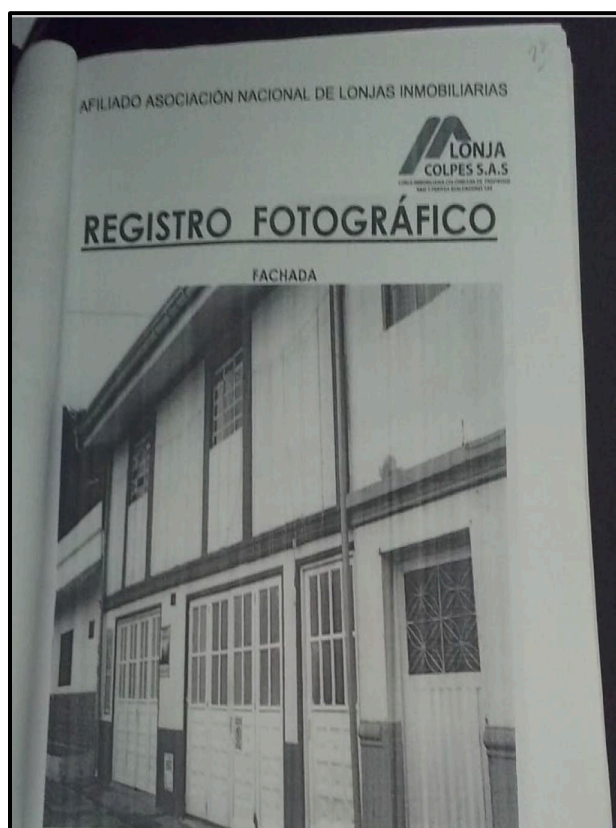
RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

12. AVALUO COMERCIAL		
Area De Terreno 208.00 M2	\$450.000,00 M2	\$93.600.000,00
Área de Construcción 177.0 M2	\$1.120.000,00	\$198.240.000,00
TOTAL		\$291.840.000,00

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS
MONEDA LEGAL VIGENTE.

avalúo comercial



AFILIADO ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS
LONJA COLPES S.A.S

DANDO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 406 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO HE DETERMINADO VALORES, PERO MI CONCEPTO EN CUANTO A UNA DIVISION MATERIAL O LA DE HACER O LLEGAR A ALGUNA CLASE DE PARTICION, QUEDA SUJETA A LA AUTORIZACION DE INGRESAR AL INMUEBLE Y PODER DETERMINAR LO ANTES EXPUESTO.

[Handwritten Signature]
HECTOR DANIEL RIBBIANO RINCON
Perito Avaluador
R.N.A. - MI#1014

Firma avaluador

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

En virtud de lo anterior, el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** elaboró un avalúo comercial de inmueble urbano, cuyo objeto se clasifica dentro la categoría 1. **INMUEBLES URBANOS**, de conformidad con lo dispuesto en la tabla contenida en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

N	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en área urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Así, atendiendo que el avalúo elaborado se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, la actividad del señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, está sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y las normas que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. *La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador 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 parágrafo 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 avaluadores en Colombia, deben cumplir con 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; al respecto, el artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 sobre los certificados académicos señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.3. Certificados académicos. *La formación académica de los avaluadores 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 avaluador, 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 avaluadores, deberán cumplir con los requisitos de formación*

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

para una ocupación laboral y un número de horas mínimas de estudio y prácticas requeridas, no menor a setecientas (700) horas.”

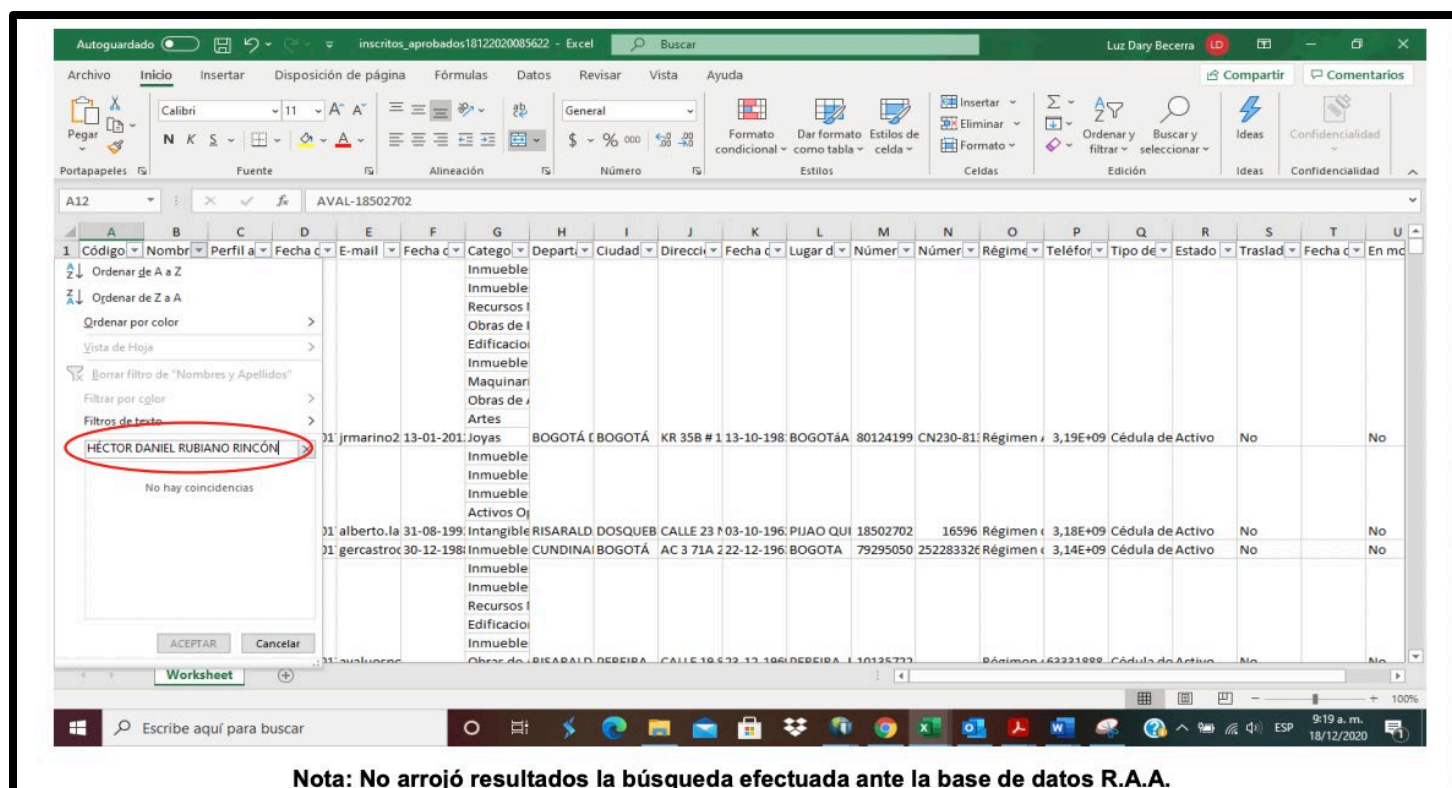
En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. debe presentar la solicitud de inscripción ante una Entidad Reconocida de Autorregulación E.R.A. de su preferencia, la cual debe estar debidamente reconocida y autorizada por esta Superintendencia;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

Así las cosas, para elaborar y presentar ante autoridad competente un avalúo comercial, el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316 debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al R.A.A., requisito obligatorio para aquellas personas que desempeñan la actividad de tasación.

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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, para el momento en que elaboró avalúo comercial del Inmueble Urbano, ubicado en la calle 1 No. 51 – 55 en el municipio de Vergara, departamento de Cundinamarca dentro del proceso ejecutivo 25-862-40-89001-2019-00013-00.

Así, como quiera que el avalúo en comento se efectuó en el mes de febrero de 2019, 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.

i. Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 18 de diciembre de 2020, en la página web <https://www.raa.org.co/>, veamos:



Nota: No arrojó resultados la búsqueda efectuada ante la base de datos R.A.A.

De la anterior consulta, se evidencia que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para el momento en que elaboró y radicó el avalúo comercial ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara – Cundinamarca en el mes de febrero de 2019.

Adicionalmente, esta Superintendencia día 10 de diciembre de 2021 volvió a consultar el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., sin encontrar aun inscripción del señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN**, veamos:

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

**Confirmar Avaluador**

Esta consulta no sustituye la obligación del evaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

No se ha encontrado un Avaluador con el código AVAL-79545316

En efecto, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrita 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 Avaluadores. (subrayado fuera del texto)

(...)

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 Avaluadores afectó el ejercicio de su actividad, como quiera que no acreditó su idoneidad y competencia para realizar el avalúo objeto de investigación. Es decir, en los términos de la nueva normatividad, no acreditó los requisitos establecidos por la Ley 1673 de 2013 para poder ejercer la actividad del evaluador y por contera elaborar el dictamen objeto de reproche.

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; de modo que, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., afecta notoriamente el ejercicio de la actividad, dado que da a cuestionar la competencia del valuator para la elaboración de avalúos.

A partir de lo anterior, este Despacho considera que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que para el informe entregado el día 22 de febrero del año 2019 al Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara - Cundinamarca dentro del proceso ejecutivo No. 25-862-40-89001-2019-00013-00, no cumplía con los requisitos previstos en la Ley 1673 de 2013, esto es, no acreditaba la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

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

1. Del hecho que nunca se ha presentado como evaluador inscrito en el R.A.A.

El investigado manifiesta que nunca se ha presentado o pregonado ser evaluador registrado ante el Registro Abierto de Avaluadores, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, ya que hasta la fecha es consciente que no se encuentra inscrito, y que por tal razón, no sería ético pretender convencer a sus clientes que sí cumple con tal requisito, por consiguiente, indica que su acción no fue dolosa ni engañosa, si no por el contrario, su actuar siempre fue de buena fe sin hacerle daño a la sociedad.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

Respecto al argumento antes planteado, esta Dirección debe señalar que el Congreso de la República, mediante la expedición de Ley 1673 de 2013, estableció las responsabilidades y competencias de la actividad del evaluador, con el objeto de reconocer la actividad de los evaluadores y fomentar la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano. Por tal razón, se concibió un modelo de autorregulación 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 antes citada, se creó el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.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)*, y encuentra a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A.; pudiendo ser definido como una base de datos para identificar a las personas que ejercen el oficio de evaluador.

A su vez, el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, han dispuesto que 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, que exige demostrar formación en algunos campos del conocimiento.

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., los evaluadores tienen la obligación de inscribirse 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 la actividad valuatoria.

Ello autoriza a concluir que, en la actualidad sólo podrán elaborar avalúos las personas naturales que se encuentren debidamente inscritas en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., por intermedio de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A.; atendiendo a que existe identidad entre el registro y el reconocimiento de la persona como tasador.

Por el contrario, la persona que ejerza la actividad valuatoria sin el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Ley 1673 de 2013 y las normas que la reglamentan, incurrirá en el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, conducta tipificada en el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013.

“(…) ARTÍCULO 9o. 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.

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 Evaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agrupación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Evaluadores, 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. (…) (énfasis propio).

Esta norma permite definir como elementos de esta conducta: i) ejecutar la labor sin los requisitos de ley; ii) anunciarse o presentarse como tasador inscrito en el R.A.A., o indicar que es miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, sin que ostente esa calidad; iii) estando inscrito en el R.A.A., ejercer la actividad de la valuación mientras está suspendido del oficio; y iv) desempeñar la función de tasador sin estar autorizado por funcionario competente.

En este orden de ideas, ejercerá ilegalmente la actividad de la valuación no sólo aquel que se anuncie como evaluador sin encontrarse inscrito en el R.A.A., sino también quien realice y presente avalúos

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

sin estar inscrito en dicho protocolo; siendo forzoso concluir que, la obligatoriedad de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores se impone a toda persona que desee ejercer dicha labor.

Por tal razón, los argumentos presentados no suplen la obligación que exige la Ley 1673 del 2013 y sus decretos reglamentarios, pues sin perjuicio de que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** no se haya anunciado o presentado como avaluador inscrito en el R.A.A. como lo manifiesta en su defensa, si elaboró y entregó ante autoridad judicial el avalúo comercial de Inmueble Urbano, ubicado en la calle 1 No. 51 – 55 en el municipio de Vergara, departamento de Cundinamarca el día 22 de febrero de 2019, sin encontrarse inscrito en el R.A.A.

En segundo lugar, acerca del argumento donde menciona que siempre ha actuado de buena fe sin hacerle daño a la sociedad, esta Dirección indica que Ley 1673 de 2013 reglamentó la actividad del avaluador con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la finalidad de la ley es crear un marco jurídico general para que el ejercicio de la valuación no constituya riesgo social y se desarrolle de forma transparente.

Así mismo, la obligación que tiene el avaluador de inscribirse en el R.A.A. cumpliendo unas condiciones determinadas, entre estas, demostrando unos requisitos de formación académica, pretende armonizar los derechos de los tasadores con los colectivos de la comunidad, quienes pueden verse afectados por el ejercicio del oficio.

De ahí, que sea dable inferir que la actividad valuativa comporta una restricción a su ejercicio a través de la creación del R.A.A., como una medida idónea para regular una actividad que constituye un riesgo social; por tanto, aquella persona que desempeñe la actividad de la tasación sin cumplir la obligación de inscripción en el R.A.A. supone una afectación a la comunidad en general y a la calidad del servicio.

Sobre este punto, 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). (Negritas ajenas al texto original).*

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, estar debidamente inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. para ejercer la actividad valuatoria, concretamente para la fecha en la que fue elaborado y presentó el avalúo ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara - Cundinamarca dentro del proceso ejecutivo No. 25-862-40-89001-2019-00013-00 el día 22 de febrero del 2019.

Y es que, al analizar el fundamento fáctico, los argumentos expuestos por el investigado, y el material probatorio recaudado en el curso de la actuación, no puede el Estado quedar vedado para imponer sanciones bajo el argumento de la aplicación del principio de la presunción de buena fe, cuando obra evidencia que permite demostrar que la elaboración del avalúo estuvo por fuera de lo dispuesto en el artículo 9° y 23 de Ley 1673 de 2013, por tanto, aun tomando en consideración este principio constitucional, las pruebas y el análisis, permiten sustentar la decisión que se adopte en procura de la protección del interés general.

De manera que, el argumento esgrimido por el investigado no tiene asidero alguno y, por lo tanto, será desestimado.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

2. Del no cobro de avalúos.

Indica que los avalúos que ha realizado se encuentran reducidos a las circunstancias de que le acepten o no los trabajos presentados, y que en caso de no ser aceptados no les cobra a sus clientes porque no sería ético percibir algún tipo de honorarios.

Al respecto, este Despacho advierte que la Ley 1673 del 2013 es una norma pública de obligatorio cumplimiento, aplicable a aquellas personas que ejercer la actividad valuatoria y como consecuencia deben cumplirla, en razón a que esta se creó con el fin prevenir los riesgos sociales que implican su ejercicio; entonces, considerando que la normatividad valuatoria busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los que realizan y pretende impedir un desarrollo inadecuado del oficio, el hecho de que en algunas circunstancias no cobre por los avalúos, es claro es que la actividad se encuentra sujeta inexorablemente al cumplimiento de una norma de tipo legal.

Es importante traer a colación lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 1673 de 2013:

*“(…) **Artículo 2°. 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 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).*

Adicionalmente, el artículo 3° de la Ley 1673 de 2013 trae las siguientes definiciones:

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

*c) **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores; (...)” (énfasis propio).*

Así mismo, el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 dispuso que:

*“**Artículo 6°. Inscripción y requisitos.** La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley (...)” (énfasis propio).*

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, pues el hecho de que no cobre a sus clientes por los avalúos que no son aceptados, no lo exime del cumplimiento de la Ley, atendiendo que para determinar el valor comercial de cualquier bien se debe estar inscrito en el R.A.A.; inscripción que permite demostrar su capacidad y habilidad para que la asignación del valor de un bien responda a elementos técnicos, económicos y financieros.

3. De su inscripción ante una Lonja.

El investigado informa, que siempre ha sido claro en manifestar que no se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores “R.A.A.” y que se encuentra inscrito en la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios “ASOLONJAS”, con matrícula No. 1349. En lo referente, esta Dirección aborda el argumento de defensa en los siguientes términos:

En primer lugar, 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 esta se complemente con otras normas que la desarrollen o regulen. Por tanto, debe mencionarse que el artículo 39 de la Ley 1673 de 2013 previó:

Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias. (énfasis propio)

De manera que, con la entrada en vigor de la Ley 1673 de 2013, quienes actúen como evaluadores en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y por aquellas normas que la reglamenten, lo que implica, que las normas que le sean contrarias quedaron tácitamente derogadas del ordenamiento jurídico.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

Ahora, para explicar al investigado cómo funciona actualmente la actividad del evaluador, debe mencionarse que dentro de los aspectos regulados por la Ley 1673 de 2013, se dispuso que, a partir del 11 de mayo de 2018⁸ las personas que deseen ejercer la actividad valuatoria en Colombia deben estar inscritas en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. por intermedio de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A., previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Lo anterior, en sujeción a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013:

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. (énfasis propio)*

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

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

En efecto, el artículo 23 fija la obligación de inscripción en el R.A.A. para las personas que deseen desempeñar la actividad de tasador, 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.

Así las cosas, el hecho de que el investigado advierta que no se encuentra inscrito en el R.A.A. no puede ser tomado bajo ninguna circunstancia como un eximente de responsabilidad, pues la norma es clara en señalar que todos los que ejercen la actividad a partir del 11 de mayo del 2018, deben estar inscritos en dicho registro y de esta manera demostrar su idoneidad, entendiendo que no es una norma facultativa sino de carácter obligatorio.

En segundo lugar, sobre la inscripción en la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios “ASOLONJAS”, con matrícula No. 1349, esta Dirección debe indicar, que la lonja es una figura que aparece con la entrada en vigencia del artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, según el cual “(l)os avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.”

A su vez, de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998, compilado en el artículo 2.2.2.3.8. del Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, Decreto 1170 de 2015, “(s)e entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.”, es decir, si bien las lonjas agrupan evaluadores, también lo es que, en estas también pueden estar inscritos otro tipo de sujetos que ejercen actividades comerciales en torno a la finca raíz.

Por su parte, las Entidades Reconocidas de Autorregulación creadas con la expedición de la Ley 1673 de 2013, cumplen un papel fundamental en la actividad de los evaluadores, ya que tienen el deber de adoptar las normas que aseguran el correcto funcionamiento de la actividad, supervisar y velar por su observancia e imponer sanciones en caso de incumplimiento.

Según lo indicado, las lonjas corresponden a asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles; por su parte, la Ley 1673 de 2013 en su artículo 23 prevé “(...) Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de

⁸ Fecha en que culminó el régimen de transición, 24 meses después de la firmeza del acto administrativo que reconozca a la primera ERA, resolución emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

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 (...).”

De ahí que, sea dable concluir 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.

En efecto, la circunstancia en virtud de la cual las lonjas agrupan a diversos profesionales que desarrollan 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.

Así las cosas, el hecho de que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316 se encuentre inscrito en la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios “ASOLONJAS” con matrícula No. 1349, no sufre el requisito exigido por la ley 1673 de 2013, esto es, acreditar su competencia e idoneidad mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., como único requisito habilitante para poder ejercer la actividad del evaluador.

En consecuencia, el material probatorio aportado junto con el escrito de descargos, dentro del expediente administrativo por parte del investigado, tales como el certificado del Registro Nacional de Perito Avaluador en bienes muebles e inmuebles en donde indica que cuenta con el registro nacional ante la Asociación Nacional de Lonjas y colegios Inmobiliarios “ASOLONJAS”, no logra acreditar que para la época de los hechos cumplió con el requisito *sine qua non* que le otorgaba la potestad para elaborar el avalúo del 22 de febrero de 2019, relativo a estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, como se ha señalado a lo largo del acto.

4. De la imposibilidad de inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores

El investigado en sus escritos de descargos anuncia que, no pudo inscribirse ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. por medio del régimen académico porque no cumple con todos los requisitos exigidos por el artículo 6 de la Ley 1673 del 2013 y que, además, no tuvo la posibilidad de acogerse al régimen de transición por falta de recursos económicos.

Al respecto, esta Dirección informa que la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, fijaron su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores o tasadores; igualmente reglamentó aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A.

Lo anterior, con el fin de garantizar los intereses legítimamente protegidos y prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; es decir, la normatividad valoratoria busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los que realizan avalúos y pretende impedir un desarrollo inadecuado del oficio.

En esencia, es imprescindible señalar que el legislador cuenta con una competencia amplia de regulación, en donde puede exigir títulos de idoneidad, al igual que vigilar el desarrollo de las profesiones, artes u oficios, que implican un riesgo social, como lo es claramente el oficio del tasador; de ahí que al investigado se le exija cumplir ciertos requisitos para desempeñar la actividad valoratoria.

Lo anterior encuentra sustento en sentencia C-964 de 1999, donde la alta corporación fue clara en señalar que el riesgo social se entiende como aquella afectación al interés general, por esta razón, la jurisprudencia menciona que la regulación de los oficios o profesiones tiene la finalidad de proteger los derechos de terceros, por lo que es necesario que ese riesgo pueda ser disminuido de manera sustantiva gracias a una formación académica específica.

Además, la Corte en sentencia C-385 del 2015 también ha indicado que “*el constituyente supone que (i) las profesiones implican una necesaria formación académica, la cual funge como prueba de aptitud del profesional para la realización de la actividad. Esa idoneidad reduce el riesgo social que puede implicar el ejercicio de la profesión; y (ii) las ocupaciones, artes y oficios que carezcan riesgo social, por lo general, no requieren una especial formación académica. Sin embargo, es posible fijar*

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

una reglamentación, inspección, vigilancia y cierta escolaridad a estas labores, siempre que la actividad implique riesgo social, al igual que exija formación académica (...)”

A su vez, en la sentencia C-606 de 1992, la Corte estimó que la ley puede exigir títulos de idoneidad tanto a las profesiones como a los oficios. *“Igualmente, cualquier actividad que se clasifique como ‘profesional’, y las ocupaciones, artes y oficios que exijan formación académica o impliquen riesgo social, pueden ser objeto de inspección y vigilancia”. En principio, las ocupaciones, artes u oficios serán libres. Esa regla tiene dos excepciones que implican la posibilidad de que el legislador regule la actividad, y se concretan en que el oficio: i) exija formación académica; o ii) constituya riesgo social. Por consiguiente, el ejercicio de un arte, oficio o profesión no está condicionado por la posesión de un título académico sino cuando lo exige la ley, y ésta solo puede exigir ese requisito para precaver un riesgo social.*

Lo anterior autoriza a concluir que, cuando cierta actividad o profesión trae consigo un riesgo social, la exigencia de la formación académica, la cual funge como prueba de aptitud del profesional para la realización de la actividad, reduce el riesgo social que puede implicar el ejercicio de la actividad.

En consecuencia, no es válido el argumento que menciona el investigado en sus descargos, ya que el hecho de no cumplir con todos los requisitos que exige la Ley 1673 del 2013, por las razones que sea, claramente lo limita a desempeñar la actividad de tasación; pues precisamente con la expedición de la Ley 1673 de 2013, el riesgo social que genera el oficio busca controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la actividad.

5. De su situación económica.

Por último, menciona el investigado que no puede aportar el balance general y los estados financieros solicitados por esta Entidad, debido a que es un trabajador independiente que obtiene ingresos por conceptos de avalúos muy bajos, ya que realiza uno o dos al año y que por condiciones económicas no puede contratar a un contador con el objeto de cumplir con lo solicitado en la Resolución; adicionalmente, solicita que se tenga en cuenta su situación financiera, pues menciona que es un ciudadano de buenas costumbres, honesto y trabajador, que solamente está ejerciendo su derecho al trabajo con el fin de percibir lo necesario para responder por su familia, con unos ingresos que muchas veces no alcanzan a representar ni siquiera el salario mínimo, razón por la cual se encuentra inscrito en el SISBEN, y una sanción agravaría aún más su situación.

Al respecto, esta autoridad aclara que dentro de cada actuación administrativa solicita los estados financieros del sujeto investigado, en razón a que esta información, luego de realizar el ejercicio de dosimetría sancionatoria, permite evidenciar si la multa a imponer puede resultar confiscatoria o no para el sujeto, en otras palabras, se requiere con el fin de no generar una afectación representativa en el patrimonio de los particulares; empero, el hecho de que se aporte o no dicha documental, en lo absoluto incide con el análisis que realiza la Dirección frente a la responsabilidad de la conducta investigada.

Ahora, respecto a que es un ciudadano de buenas costumbres, honesto y trabajador y que solamente está ejerciendo su derecho al trabajo, con el fin de percibir lo necesario para responder por su familia, esta Dirección le informa, que en ningún momento se ha cuestionado la honestidad ni se está limitando o afectando su derecho al trabajo, pues la jurisprudencia ha mencionado *“que la persona tiene la posibilidad de escoger la profesión o el oficio que desee dentro de su plan de vida, Esta dimensión se sustenta en la dignidad humana y en el libre desarrollo de la personalidad del individuo, ya que, es una decisión que emana del fuero interno de las personas y de las condiciones, además de capacidades que tenga”*⁹.

Sin embargo, la jurisprudencia ha establecido que el derecho a escoger profesión u oficio no es absoluto y que puede verse limitado cuando se requieren títulos de idoneidad, el cumplimiento de requisitos académicos o cuando la definición de las ocupaciones y oficios que, aun sin necesitar formación académica, generan riesgo social y requieren un mayor grado de injerencia estatal, con el fin de buscar la protección del interés general.

Al respecto, la Corte indica *“que la importancia del oficio de la evaluación en distintos ámbitos económicos puede generar grandes riesgos en mercados financieros o en el presupuesto del Estado.*

⁹ Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P. Alberto Rojas Ríos

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

Por ejemplo, el inadecuado ejercicio del oficio de la tasación impactaría en la conformación de sistemas de financiación a largo plazo e impediría que los colombianos accedan a sus viviendas, toda vez que dificultaría la concesión de los créditos que sufragarían los inmuebles adquiridos”¹⁰

También, la jurisprudencia menciona que el legislador puede regular y limitar el ejercicio de un oficio cuando existe inmerso un riesgo social, y para ello ha fijado criterios para identificar cuándo una actividad constituye riesgo social, a saber, que el peligro: *“i) sea claro; ii) afecte el intereses general y/o los derechos fundamentales de los asociados; y iii) sea controlable con la formación académica o la uniformidad del ejercicio del oficio”¹¹.*

Concluyendo la Corte que *“el ejercicio del oficio de la valuación entraña un riesgo para la economía, el sistema financiero y los recursos fiscales del Estado, amenaza que puede causar inequidad, desigualdad e ineficiencia. Además, esa inminencia de la configuración de peligro puede ser controlable con la formación académica, condición que exige el mismo ejercicio de la evaluación.”*

Y que el deber de inscripción en el R.A.A. tiene los siguientes objetivos *“i) conjurar los efectos negativos que trae el riesgo social del ejercicio de la actividad de la valuación; ii) evitar la afectación de los derechos de la comunidad que pueden verse vulnerados por un inadecuado desempeño de la tasación; y iii) proteger los derechos de los evaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad”¹²*

En efecto, es claro que la limitación al ejercicio del oficio de la tasación tiene como fundamento el riesgo social inmerso que se busca evitar o reducir con la existencia del R.A.A., en cuyo proceso de inscripción se pretende generar uniformidad en el oficio, así como generar credibilidad en la sociedad sobre los tasadores idóneos para valorar un bien determinado.

En ese sentido, el hecho de ejercer el oficio como evaluador tiene inmerso un riesgo social, por tal razón, la Ley 1673 del 2013 y sus decretos reglamentarios regularon su ejercicio a través de la obligación de inscripción en el R.A.A., pues si bien escoger oficio hace parte de la dignidad humana y del libre desarrollo de la personalidad del individuo, este derecho encuentra limitado por la afectación que puede generar a terceros.

En este sentido, conforme a análisis efectuado es dable concluir que el investigado incumplió con lo dispuesto en el artículo 9° y 23 de la Ley 1673 de 2013, pues incurrió en el ejercicio ilegal de la actividad al actuar como evaluador sin acreditar su inscripción en el R.A.A.

Conclusión

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, elaboró un avalúo comercial en el mes de febrero de 2019 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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, 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 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 evaluador, 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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316 ejerció ilegalmente

¹⁰ Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos

¹¹ Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos

¹² Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

la actividad de evaluador, toda vez, que no acreditó el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley, como tampoco demostró estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores –R.A.A. para la fecha en que elaboró el avalúo comercial del bien Inmueble Urbano, ubicado en la calle 1 No. 51 – 55 en el municipio de Vergara, departamento de Cundinamarca.

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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, 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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, una sanción pecuniaria por la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS** (\$ 908 526 COP) equivalente a UN (1) SMLMV, que representan 25,02 UVT. 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 2018-2022¹³ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020.

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

1. Daño causado a los consumidores

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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa y afectó el reconocimiento general de la actividad que los evaluadores han pretendido consolidar, porque permitió que se afecten los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficacia, restricción del acceso a la propiedad falta de transparencia, así como la pérdida de 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 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, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia en la conducta infractora.

En el presente caso, a pesar de que no existe prueba que permita demostrar que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** continúa elaborando avalúos sin estar inscrito en el R.A.A., existe evidencia que demuestra que 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.¹⁴, requisito habilitante para poder ejercer la actividad de manera legal, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

3. Reincidencia en la comisión de las infracciones en materia de protección al consumidor

¹³ **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”.

¹⁴ Consulta efectuada el 15 de junio de 2021 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

El Despacho debe referenciar que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN**, no presenta reincidencia en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción a imponer, toda vez que queda demostrado que el evaluador no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

4. Disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores.

A pesar de que no existe prueba que permita evidenciar que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN**, adelantó acciones tendientes a buscar una solución a los consumidores, haya corregido el incumplimiento o implementado medidas para evitar continuar con la inducción a error a las personas en general y a las entidades públicas y privadas que contraten la actividad valuatoria, este criterio no fue valorado ni para agravar ni para atenuar la sanción.

5. Disposición o no de colaborar con las autoridades competentes.

En el presente caso, no se pudo determinar, comprobar o identificar que el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** haya contado con la disposición o no de colaborar con esta autoridad administrativa; ya que si bien, el investigado presentó las explicaciones, ejerció su derecho de defensa y no hubo dilaciones a lo largo de la actuación administrativa, este criterio no fue valorado ni para agravar ni para atenuar la sanción.

6. Beneficio económico que se hubiere obtenido para el infractor o para terceros por la comisión de la infracción.

En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN**, toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación.

Adicionalmente, al momento de ejercer ilegalmente la actividad valuatoria, adquirió un beneficio significativo por el hecho de no haber incurrido en los costos que implica formar parte del modelo de autorregulación para estar inscrito en el R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

7. Utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o cuando se utiliza a una persona interpuesta para ocultarla o encubrir sus efectos.

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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN**; criterio que se tuvo en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

8. El grado de prudencia o diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas pertinentes.

Para el momento de la ocurrencia de los hechos, el señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** 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., Además, el investigado, debió ser prudente y adelantar acciones o medidas que permitan mitigar el riesgo, es decir debió abstenerse de elaborar avalúos sin cumplir con los requisitos que exige la norma, por tal razón, es evidente que el investigado desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria y desconoció el objeto de la Ley 1673 de 2013, ya que atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa, lo que claramente constituye un agravante en la imposición de la sanción.

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 con la actividad del evaluador, será mayor.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, en el marco de sus obligaciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios – deberá en el caso de que desee actuar como evaluador, valuador, tasador y demás términos que se asimilen, y en general, ejercer la actividad valoratoria 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 valoratoria 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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, sigue ejerciendo la actividad valoratoria 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).

DÉCIMO SEXTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el el Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara - Cundinamarca, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, una sanción pecuniaria por la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$ 908 526 COP)** equivalente a UN (1) SMLMV, que representan **25,02 UVT.** 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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316, que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO CUARTO 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 **HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.545.316; 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 4. Comunicar el contenido de la presente resolución al Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara - Cundinamarca, entregándole copia de esta, para que adopte las medidas que considere pertinentes.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 13 DICIEMBRE 2021

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



ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación

Investigado:

Identificación:

Correo electrónico:

Dirección de notificación judicial:

Ciudad:

HÉCTOR DANIEL RUBIANO RINCÓN

C.C. 79.545.316

hectordaniel7019@hotmail.com

Calle 35 A Sur No. 91 C 62, barrio Patio Bonito ¹⁵

Bogotá D.C

Comunicación

Nombre:

Correo electrónico:

Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara – Cundinamarca.

jprmpalvergara@cendoj.ramajudicial.gov.co¹⁶

¹⁵ Dirección física y electrónica tomada del Consecutivo 21, carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad, alegatos de conclusión-acápite de notificaciones.

¹⁶ Tomada de los anexos al consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia, documento: Correo Traslado por competencia de quejas interpuestas por presunto ejercicio ilegal.

RESOLUCIÓN NÚMERO 81249 DE 2021

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

Dirección:

Carrera 3 # 3 -33 piso 2¹⁷

Ciudad:

Vergara – Cundinamarca.

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

¹⁷ Dirección física tomada de la página <https://www.ramajudicial.gov.co/web/guest/despachos-judiciales>.