

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022

(28 MARZO 2022)

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

**Radicación 20-402763****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 los numerales 56 y 61 del artículo 1º del Decreto 092 de 2022 que modifica el artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 del 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.*”<sup>1</sup>

El Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015, este último modificado por el Decreto 200 de 2020, reglamentó la Ley 1673 de 2013 fijando su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos. Este decreto reglamentó igualmente aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A., otorgando expresas facultades a esta Superintendencia sobre el particular.

<sup>1</sup> Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

“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 27 de octubre de 2020<sup>2</sup>, la señora Flor Angela Ávila Piñeros identificada con cédula de ciudadanía No. 51.613.802, presentó denuncia en contra del señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, por una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, indicando lo siguiente:

*“(…) Yo FLOR ANGELA AVILA PIÑEROS con C.C.No. 51.613.802 de Bogotá, me dirijo a ustedes con el fin de interponer una queja ante esta entidad, para que se investigue al señor JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con C.C. No. 71.938.913 de Apartado, Antioquia quien se acredita como Avaluador Profesional del RAA-Registro Abierto de Avaluadores sin estar inscrito en esta institución. El señor JORGE LUBIN SASTOQUE instaura demanda en mi contra con un proceso verbal sumario de mínima cuantía que será de*

<sup>2</sup> Ver el escrito de denuncia el cual fue radicado en el consecutivo 0, del Sistema de Trámites de esta Entidad.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

Única instancia por intermedio de la firma SAASLI ABOGADOS quien a su vez con la presentación de la demanda aporta dictamen pericial realizado por el señor JORGE ARCENIO PRADO BRANGO persona que no cumple con los requisitos legales de la Ley 1673 de 2013. Pretendiendo que en la demanda se declare la nulidad absoluta, simulación absoluta, o lesión enorme en el contrato de compraventa No.428 28-04- 2015 de la Notaría única de Guatavita; manifestando una serie de hechos que no fueron probados con el único propósito de aniquilar un contrato realizado de buena fe entre el vendedor señor SASTOQUE y la señora AVILA. La firma Saasli presenta escrito pericial incompleto con la demanda, y posteriormente en Audiencia pública el señor JORGE ARCENIO lo complementa, pero deja dudas, no es claro ni preciso, la parte demandada pregunta que si esta inscrito al RAA ya que su dictamen pericial debe estar en conformidad con la Ley 1673 de 2013 para ser atendido; a lo cual manifiesta que si y que su carnet lo aportará posteriormente al Juzgado. Como la compraventa se realizo por la suma de Doce millones de pesos el día 28 -04-2015 afirma el señor JORGE ARCENIO PRADO que para esa época el predio rural costaba \$94.600.000. Las pretensiones de nulidad y simulación no fueron probadas pero el señor Juez 65 Civil Municipal de Bogotá condena a la demandada teniendo en cuenta el dictamen pericial a pagar la suma de \$76.140.000 en el termino de 15 días sino rescindiré el contrato. prueba de ello tengo el audio de la sentencia 20-10-2020 (sic) (...)<sup>3</sup>

**QUINTO.** Que frente a lo anterior, mediante radicado No. 20-402763-4 del 12 de marzo de 2021 y con el fin de verificar los hechos objeto de denuncia, esta Entidad solicitó a la quejosa que diera respuesta a los siguientes puntos:

*“(...) Esta Superintendencia ha recibido su denuncia relacionada con posibles irregularidades en el ejercicio de la actividad valuatoria, por parte del señor JORGE ARCENIO PRADO BRANGO identificado con C.C. No. 71.938.913, por un avalúo que fue presentado en un proceso declarativo de mínima cuantía ante el juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá.*

*Con fundamento en lo anterior, y en virtud de las competencias establecidas en el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, me permito requerirle para que allegue copia completa (en formato PDF) del avalúo realizado por el señor JORGE ARCENIO PRADO BRANGO identificado con C.C. No. 71.938.913, y nos suministre información relacionada con:*

1. Número del proceso y el nombre del Despacho Judicial en donde cursa el proceso.
2. Fecha de elaboración del avalúo.
3. Fecha de radicación del avalúo.
4. Identificación completa de quien realizó el avalúo y los documentos que lo acreditaron como evaluador.
5. La dirección de notificación aportada dentro del proceso de la referencia por parte del evaluador. (...)

Que el día 13 de marzo de 2021 se allegó respuesta por parte de la señora Flor Ángela Ávila Piñeros, mediante consecutivo 5 del mismo radicado.

**SEXTO.** Que el día 7 de abril del 2021 bajo radicado No. 20-402763-6, esta Dirección requirió al señor LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO representante legal del REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES – R.N.A., para que allegara la siguiente información:

*“Esta Superintendencia ha recibido una denuncia con radicado No. 20-402763, en donde se relaciona una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte de un profesional que elaboró un dictamen que implicó el avalúo comercial de un lote de terreno, sin que estuviera inscrito en el R.A.A.*

*Con fundamento en lo anterior, y en virtud de las competencias establecidas en el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, me permito requerirle de su amable colaboración para que nos allegue los datos que reporten en su entidad relacionados con el señor JORGE ARCENIO PRADO BRANGO identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913 de Apartadó, con R.N.A./C.C.-01-3684, en especial, la información relacionada con su dirección de notificación física y electrónica. (...)*

Que el día 8 de abril de 2021, se allegó respuesta por parte de REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES – R.N.A., mediante consecutivo 8 del mismo radicado, informando que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con número de cédula 71.938.913, NO se encuentra, ni ha estado certificado con ellos.

**SÉPTIMO.** Que analizada la información allegada, no fue aportada la dirección de notificación del señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, razón por la cual, esta Dirección procedió a requerir nuevamente el día 15 de abril de 2021 mediante radicado No. 20-402763-9 a la señora FLOR ÁNGELA AVILA PIÑEROS en su calidad de quejosa, para que allegara la respectiva información.

<sup>3</sup> En el escrito de denuncia el cual fue radicado en el consecutivo 0, del Sistema de Trámites de esta Entidad, ver página 2, PDF.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

**OCTAVO.** Que el 19 de abril de 2021 mediante consecutivo 10 del mismo radicado, la señora Flor Ángela Ávila Piñeros allegó respuesta indicando: “(...) De acuerdo a solicitud de fecha 15 de abril de 2021 me permito informar que en la audiencia de interrogatorio que se llevó a cabo el primero (1º) de Septiembre de 2020 dentro del Proceso No. 00624 de 2019 de mínima cuantía que se llevó en el Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá se presentó el sujeto JORGE ARCENIO PRADO BRANGO quien se seudo (sic) identificó como perito evaluador. **Teléfono de notificación No. 3134302813 Dirección: calle 12 No. 13-44 de Bogotá (...)**”<sup>4</sup>.

**NOVENO.** Que el día 24 de abril del 2021 bajo radicado 20-402763-11 la señora Flor Ángela Ávila Piñeros, allega la siguiente información “De acuerdo a su solicitud en la que se requiere la dirección de notificación del señor JORGE ARCENIO PRADOÁ, Está es la que aparece en el expediente 00624 de 2019 del Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá. Dirección Calle 17 sur No 14-17 Bogotá Correo electrónico: no aparece”.

**DÉCIMO.** Que analizados los documentos aportados, se evidencia que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, elaboró y firmó el siguiente avalúo comercial de inmueble rural, el día 10 de abril de 2019:

- ) Inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera (Cundinamarca.), con matrícula inmobiliaria No. 50N996378, predio con No. 000000100214000, de fecha 10 de abril de 2019<sup>5</sup>.

Así mismo, el avalúo elaborado por el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** fue aportado con destino a un proceso declarativo mínima cuantía, cuyo demandante es el señor JORGE LUBIN SASTOQUE SANTIAGO y demandado es la señora FLOR ANGELA AVILA PIÑEROS.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, se verificó el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., evidenciando lo siguiente:

- a) Copia del Reporte de avaluadores del Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A.; consulta efectuada por esta Superintendencia el 24 de abril de 2021:

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

- b) Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 24 de abril de 2021 de la cédula de ciudadanía No. 71.938.913, en la página web <https://www.raa.org.co/>, veamos:

<sup>4</sup> Información vista en el consecutivo 10 del sistema de trámites, anexo respuesta a la Superintendencia.pdf.

<sup>5</sup> Ver respuesta a requerimiento ADJUNTO en el consecutivo 5, del Sistema de Trámites de esta Entidad, avalúo inmueble rural obrante desde la página 1 a 14, PDF.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

**Nota: No se encuentra inscrito ante la base de datos R.A.A.**

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que mediante Resolución No. 26518 del 03 de mayo de 2021<sup>6</sup>, esta Superintendencia inició un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, por el presunto incumplimiento a lo establecido en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013, debido a que para el momento en que elaboró el avalúo el 10 de abril de 2019 no se encontraba inscrito en el R.A.A.

**DÉCIMO TERCERO.** Que mediante Resolución 57949 del 8 de septiembre del 2021<sup>7</sup>, esta Superintendencia, ordenó acumular las dos actuaciones, radicadas bajo números 20-402763 y 21-16819, dejando como único número de radicación el **20-402763**.

**DÉCIMO CUARTO.** Que mediante Resolución No. 64160 del 4 de octubre de 2021<sup>8</sup>, esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

**DÉCIMO QUINTO.** Que mediante comunicación del 20 y 25 de octubre de 2021<sup>9</sup>, el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** interpuso recurso de apelación contra la Resolución No. 64160 del 04 de octubre de 2021, por medio de la cual esta Dirección decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado.

**DÉCIMO SEXTO.** Que mediante comunicación del 14 de diciembre del 2021 bajo radicado 20-402763-41, esta Superintendencia explicó al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** que de acuerdo con lo regulado por el artículo 40 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los actos administrativos que se denominan de “*trámite o preparatorios*”, no crean, modifican, o extinguen de manera decisiva alguna situación jurídica particular, razón por la cual no son susceptibles de recursos.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Que mediante Resolución No. 82071 del 15 de diciembre del 2021<sup>10</sup>, se ordenó volver notificar al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** de la Resolución No. 26518 del 3 de mayo de 2021<sup>11</sup> a la dirección electrónica [jorgearceniopradobrango@gmail.com](mailto:jorgearceniopradobrango@gmail.com)<sup>12</sup> y, dejar sin efecto la Resolución No. 64160 del 04 de octubre de 2021<sup>13</sup>.

**DÉCIMO OCTAVO.** Que notificada la Resolución No. 82071 del 15 de diciembre del 2021, el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** presentó escrito de descargos el día 17 de enero de 2022<sup>14</sup>, ejerciendo su derecho de defensa y contradicción.

<sup>6</sup> Consecutivo 12 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>7</sup> Consecutivo 21 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>8</sup> Consecutivo 31 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>9</sup> Consecutivos 35,36,37,38 y 39 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>10</sup> Consecutivo 42 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad

<sup>11</sup> Por la cual se da inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos.

<sup>12</sup> Correos electrónicos tomados del recurso de apelación allegado por el señor Jorge Arcenio Prado Brango, visto en el consecutivo 38 y 39 en el acápite de notificaciones

<sup>13</sup> Consecutivo 31 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad, por medio de la cual esta Dirección decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado.

<sup>14</sup> Consecutivos 53 y 54 del sistema de trámites de esta Superintendencia



**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

**DÉCIMO NOVENO.** Que mediante Resolución No. 3946 del 4 de febrero de 2022<sup>15</sup>, esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

**VIGÉSIMO.** Que mediante comunicación del 1 de marzo de 2022<sup>16</sup>, el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** presentó escrito de alegatos de conclusión.

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

**Consideraciones de la Dirección**

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

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

Es así como a partir de la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, y se establecieron sus responsabilidades y competencias con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la normatividad 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 al investigado, así:

**Con relación a la responsabilidad del señor JORGE ARCENIO PRADO BRANGO identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913.**

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 (...)*”; Dicho registro es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses en el que estuvo vigente régimen de transición; a partir de esa fecha todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores para poder ejercer actividades de tasación en el país.

De modo que al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, elaboró un avalúo comercial del Inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera (Cundinamarca.), con matrícula inmobiliaria No. 50N996378, predio con No. 000000100214000, de fecha 10 de abril de 2019<sup>17</sup>, y el cual fue presentado ante el Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá.

<sup>15</sup> Consecutivo 56 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

<sup>16</sup> Consecutivo 62 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad

<sup>17</sup> Ver respuesta a requerimiento ADJUNTO en el consecutivo 5, del Sistema de Trámites de esta Entidad, avalúo inmueble rural obrante desde la página 1 a 14, PDF.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

Extracto del avalúo comercial del inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera, (Cundinamarca.), con matrícula inmobiliaria No. 50N-996378 predio No. 000000100214000, elaborado el 10 de abril de 2019<sup>18</sup>:

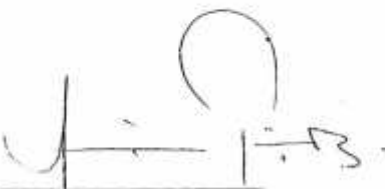
Bogotá D.C- 10 Abril del 2019.

Señores:  
**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C (REPARTO)**  
**E. S. D.**

REF. PROCESO : DECLARATIVO MINIMA CUANTIA  
 DEMANDANTE : JORGE LUBIN SASTOQUE SANTIAGO  
 DEMANDADO : FLOR ANGELA AVILA PIÑEROS

Nosotros, Jorge Arcenio Prado Brango C.C. N° 71.938.913 de Apartadó Ant, con licencia R.N.A No. 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, y que acredita como evaluador –Profesional Experto en avalúos de bienes inmuebles, presento el portaje, que me fue encomendado por el representante de la parte demandante, con respecto del bien inmueble que más adelante se terminará para ser presentado en el proceso: **DECLARATIVO MINIMA CUANTIA**

Es importante informar al despacho que yo como evaluador he realizado trabajos en: JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES, CIRCUITO, FAMILIA, LABORALES, ADMINISTRATIVOS, En condición de perito Avaluador manifiesto que tengo la experiencia como auxiliar de la justicia y la idoneidad para esta clase de trabajos e igualmente informo que no estoy incurso en ninguna de las causales establecidas en el C.G.P.



JORGE ARCENIO PRADO BRANGO, C.C. N° 71.938.913 de APARTADO ANTIOQUIA.  
 Perito Avaluador profesional de bienes muebles e inmuebles.  
 LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR,

Fecha de presentación del avalúo

Nombre y firma de quien elaboró el avalúo

**-OBJETIVO.**  
 El objeto de este avalúo comercial es establecer el valor real actual, del inmueble referenciado teniendo en cuenta el precio justo o el valor real del inmueble en la zona donde está ubicado.

3.- Ubicación del inmueble: este inmueble es denominado un lote de terreno ubicado en en la vereda 36 del Municipio de la Calera Departamento de Cundinamarca.

**4-PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR EL DICTAMEN.**  
 Es importante resaltar que los documentos como escritura pública, certificado de libertad, folios, sirvieron para tomar datos para el avalúo, estos documentos son aportados como insumos de trabajo.

**5-ENFOQUES, MÉTODOS Y TÉCNICAS BÁSICAS PARA ESTABLECER EL VALOR DE MERCADO**  
 Para llegar al Valor de Mercado se utilizaron los siguientes enfoques, se tuvo en cuenta: la naturaleza de la propiedad y el propósito de la Valuación.

**6-METODOLOGIA UTILIZADA.**  
 Para la determinación del valor comercial del inmueble de la referencia, se visitó formalmente la propiedad, con el propósito de realizar el correspondiente análisis y estudio de mercados en la zona, se habló con vecinos y personas que viven en la propiedad referenciada, se tomaron fotos en todos sus ángulos, se analizaron los siguientes aspectos:

**7. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:**  
 Se utilizó el método de la comparación de mercado ya que el IGAC, en su (Res.620 IGAC), dice que es técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir del estudio de las ofertas o de las transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser calificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación comercial.

**FORMULA:**  

$$X = \frac{S \cdot N}{N}$$
 Es donde:  
 X = INDICA MEDIA ARITMETICA  
 S = INDICA SUMA  
 N = NUMERO DE CASOS ESTUDIADOS  
 X = VALORES OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

**ASPECTOS JURIDICOS:**

1-1 TITULOS DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE REFERENCIADO: Escritura pública

9-2 ESCRITURA PUBLICA, N° 428, 28 de marzo de 2015- NOTARIA UNICA CIRCULO DE GUATAVITA.

3- OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA.

9-4 INFORMACIÓN DOCUMENTOS LEGALES

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 50N-996378  
 PREDIO CON NUMERO: 000000100214000  
 PREDIO CON NUMERO UNICO NACIONAL : 0000000000100214000000000

Estos documentos legales fueron expedidos por el señor, JORGE LUBIN SASTOQUE SANTIAGO

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 RAMA JUDICIAL  
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
 FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y MEJORAS (PARAGRAFO DEL ARTICULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO:  
 NOMBRÉS DEMANDANTE: JORGE LUBIN SASTOQUE SANTIAGO C.C. No. 3.068.332 DE LA CALERA  
 NOMBRÉS DEMANDADO: FLOR ANGELA AVILA PIÑEROS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN:  
 URBANO  RURAL   
 RESIDENCIAL  COMERCIAL  R.P.A.  Edificatorio   
 UNIDAD DE INTERÉS SOCIAL  OTRO

3.- DIRECCIÓN: Municipio de la Calera, Departamento de Cundinamarca. ( PREDIO DENOMINADO LAS ACACIAS)  
 Terreno ubicado en la vereda la 36 Municipio de la Calera, Departamento de Cundinamarca.

4.- TIPO DE BIEN INMUEBLE:  
 APARTAMENTO  CASA  LOTE  GARAJE  FINCA   
 LOCAL COMERCIAL  OTRO  AREA TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES: 88.50

5.- CARACTERÍSTICAS:  
 TIPOGRAFIA: FORAM: (La superficie incluye área total de suelo y agua)  
 CLAS: 1P: POSIBILIDAD DE AERACIÓN: SI

6.- CULTIVO: (TICSI) URBANO ANTIGUO ESTADO HYBRAN/FAO

7.- SERVICIO: CUATRO COMERCIALES SE PROTECCIÓN

8.- AREA:

<sup>18</sup> Ver respuesta a requerimiento ADJUNTO en el consecutivo 5, del Sistema de Trámites de esta Entidad, avalúo inmueble rural obrante desde la página 1 a 14, PDF.





**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

Debe señalarse 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 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 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 evaluadores 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 evaluadores de que trata el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente y con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas y aprobadas.*

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

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

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

En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del 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.

Por su parte, 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:

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

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

Con base en lo anterior, y los requisitos que de manera taxativa determina la Ley valuatoria para el ejercicio legal de la actividad, esta Entidad procede a analizar los argumentos de defensa, con el fin de determinar si le asiste algún tipo la responsabilidad al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, dentro de la presente actuación.

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

) **De su inscripción ante una Lonja.**

El investigado indica que se encuentra inscrito en una “Lonja de Colombia” hace 5 años; realiza un resumen de las normas que reglamentan a las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, para manifestar que las valuaciones hechas por peritos que se encuentren autorizados por una agremiación o una lonja, o en su defecto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi son idóneos, lo anterior según lo establecido en el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998 y, por tal razón, no estaría incumpliendo la Ley valuatoria.

Para demostrar su inscripción ante la Lonja, anexa como material probatorio el carné de la Corporación Nacional de Lonjas y Registros - Corpolonjas con registro de matrícula asociado N° R.N.A /C.C-01-3684 con vigencia hasta el 30 de marzo de 2022<sup>19</sup>, copia de la certificación expedida por la Corporación Nacional de Lonjas y Registros y Lonja Nacional de Evaluadores Profesionales – LONJANAP; que certifican que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** se encuentra inscrito y activo en el Registro Nacional de Evaluadores de Corpolonjas, cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad las labores asignadas de acuerdo a las políticas de agremiación.

Finalmente, para probar que cumple con los requisitos de experiencia y vigencia que exige la Ley 1673 del 2013, manifiesta que su proceso ante el Registro Abierto de Evaluadores se encuentra en trámite<sup>20</sup>; allega copia de la certificación donde se indica que el evaluador esta facultado para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional<sup>21</sup>.

Frente a lo argumentado, esta Dirección debe precisar 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.”

Entonces es importante mencionar, por un lado, la definición que 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, ha dado al concepto de lonja, “se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles”, es decir, son entidades que tienen como propósito agremiar a aquellas personas que se dediquen profesionalmente en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Por otro lado, 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 evaluadores cuenten con la formación y competencias necesarias para su ejercicio, materializado en la obligación de inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. a través alguna Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. autorizada y reconocida.

<sup>19</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.14**

<sup>20</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.16**

<sup>21</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.17**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

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 tiene como objeto “(...) *regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia (...)*”. De ahí que, se pueda inferir que las lonjas ostentan funciones y objetivos diferentes al modelo de autorregulación creado por la Ley 1673 de 2013 que trajo consigo la creación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., lo cual les permite funcionar de forma paralela.

De este modo, la circunstancia en virtud de la cual las lonjas agrupan a diversos profesionales que desarrollan peritazgos y avalúos, no obsta para que sus agremiados cumplan los postulados de la Ley 1673 de 2013, en el entendido que, las disposiciones que reglamentan las actividades desarrolladas por las lonjas de propiedad raíz no son incompatibles con la normatividad contenida en la Ley 1673 de 2013.

De ahí 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 con el fin de mantener la seguridad jurídica en la legislación valuadora, por tal razón, el hecho de que se encuentre en trámite el proceso de inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., del investigado, no es válido.

Bajo esa tesitura, las lonjas no tienen la competencia ni las facultades legales para avalar o certificar la calidad de evaluador, por cuanto, la persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural al Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. a la que quiere pertenecer, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y los artículos 2.2.2.17.3.4 y 2.2.2.17.3.5. del Decreto 1074 de 2015, respectivamente:

**Artículo 6°. Inscripción y requisitos.** *La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores (...).*

**Artículo. 2.2.2.17.3.4. De la Inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores.** *Los evaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria.*

*La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus evaluadores al operador del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).*

*(Decreto 556 de 2014, artículo 16)*

**ARTÍCULO 2.2.2.17.3.5. Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Avaluadores.** *Los evaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscrito, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.*

*En el certificado de que trata este artículo se anotarán también los registros voluntarios en materia de experiencia y vigencia de los certificados de calidad de personas expedidos por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).*

*En materia disciplinaria, el certificado indicará exclusivamente las sanciones que se encuentren en firme contra el evaluador. En ningún caso se mantendrá el reporte negativo si la sanción es levantada o si el término de la misma ha vencido.*

*(Decreto 556 de 2014, art. 17) (énfasis propio)*

Así las cosas, el hecho de que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** se encuentre inscrito en Corpolonjas de Colombia con Registro Nacional de Avaluadores asociado N°R.N.A /C.C-01-3684 y Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales - LONJANAP hace más de 5 años, dicha inscripción no supe 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 conclusión, el material probatorio aportado relacionado con el carné de la Corporación Nacional de Lonjas y Registros Corpolonjas- con registro de matrícula asociado N° R.N.A /C.C-01-3684, con

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

vigencia hasta el 30 de marzo de 2022<sup>22</sup>, copia de la certificación expedida por la Corporación Nacional de Lonjas y Registros y Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales – LONJANAP, donde certifican que el investigado se encuentra inscrito y activo en el Registro Nacional de Avaluadores de Corpolonjas, no logra acreditar que para la época de los hechos cumplía con el requisito *sine qua non* que le otorgaba la competencia e idoneidad para elaborar de manera legal avalúos.

Adicionalmente, frente a que se encuentra en proceso la inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., cabe precisar que dicha inscripción se debió hacer previo a realizar cualquier actividad de tasación, sin embargo, se valorará al momento en que se adopte una decisión definitiva.

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, pues el hecho de que se encuentre inscrito ante una Lonja de propiedad Raíz, 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., que le permite acreditar su capacidad y habilidad para que la asignación del valor de un bien responda a elementos técnicos, económicos y financieros.

) **De su inscripción como auxiliar de la justicia.**

El investigado manifiesta que se ha desempeñado como auxiliar de la justicia durante 8 años en diversos procesos judiciales, allegando mediante consecutivo 54 del sistema de trámites la lista de los casos y peritajes realizados en los diferentes juzgados de Bogotá<sup>23</sup>, con el fin de acreditar su conocimiento e idoneidad en los diferentes avalúos encomendados por autoridad judicial, en lo atinente, frente a la vigencia de las listas de auxiliares de justicia, esta autoridad considera primordial hacer alusión a las normas que las regulan:

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

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

De modo que, la lista de auxiliares de la justicia fue creada para fortalecer los procesos judiciales desarrollados en la jurisdicción colombiana y garantizar los derechos de las partes en el proceso.

En ese orden, atendiendo que en el caso concreto existe presuntamente un conflicto entre dos disposiciones, la Ley 1673 de 2013 *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador* y la Ley 1564 de 2012 *Código General del Proceso*, normas que tienen la misma jerarquía, esta autoridad debe precisar que el artículo 5 de la Ley 57 de 1887 establece:

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

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

1) La disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general; (...)” (énfasis propio).

En ese orden de ideas, la Ley 1673 de 2013 por regular un tema de carácter especial -actividad valuatoria en Colombia- prevalece sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso o Ley 1564 de 2012, toda vez que esta última se refiere genéricamente a los auxiliares de la justicia, que no todos los

<sup>22</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.14**

<sup>23</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.9 a la 12.**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

casos actúan en calidad de peritos sino pueden actuar en asuntos diferentes a regulados por la ley valuatoria.

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

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

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

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

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

*“Artículo 39. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias.”*

Vale la pena mencionar que, igualmente el Acuerdo 1518 del 2002<sup>24</sup> es anterior a la Ley 1673 de 2013, por tanto, atendiendo los criterios 1) jerárquico, según el cual la norma superior prima sobre la inferior; 2) cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, y 3) el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general; la Ley 1673 prevalece sobre las disposiciones mencionadas, relacionadas con la lista de auxiliares de la justicia.

Por consiguiente, teniendo en cuenta el principio de *lex specialis derogat legi generali* y lo dispuesto en el artículo 1 del Código General del Proceso, la Ley 1673 de 2013 prima sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso y el Acuerdo 1518 de 2002 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, en cuanto a los requisitos y exigencias de la actividad valuatoria, incluyendo claramente los auxiliares de la justicia que elaboran avalúos.

En ese sentido, si bien el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** se encontraba inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, y a la luz del Código General del Proceso los jueces, magistrados y autoridades, tienen la obligación de utilizarla a la hora de designar un perito, existen otros requisitos de obligatorio cumplimiento para poder ejercer la actividad valuatoria, que se encuentran consignados en la Ley 1673 de 2013 y prevalecen frente a la vigencia de la lista de auxiliares de la justicia.

Se debe aclarar que, si bien las autoridades deben tener la debida diligencia al momento de nombrar a un auxiliar de justicia, de verificar que el evaluador que va a realizar una actividad de tasación se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., esto no exime al investigado de la obligación de conocer y cumplir la ley valuatoria.

De acuerdo con lo anterior, el hecho de contar con largos años de experiencia en la elaboración de avalúos en su condición de auxiliar de la justicia, no lo exime de la obligación de la inscripción ante el R.A.A. para rendir y aportar avalúos dentro de un proceso judicial o a favor de un particular; en tanto, la inscripción en el R.A.A en las categorías en la que acredite su formación académica, es un requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos como se ha mencionado profusamente a lo largo del acto, debido a que por el criterio de especialidad, la Ley 1673 de 2013 predomina sobre Ley 1564 de 2012.

<sup>24</sup> Por medio del cual se establece el régimen y los honorarios de los auxiliares de la justicia



**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

**J) Que su idoneidad y competencia la demuestra y la acredita con los títulos académicos y la asesoría de la Corporación Nacional de Lonjas y Registros (CORPOLONJAS) y la Lonja Nacional de Lonjas Profesionales.**

El investigado manifiesta que sus conocimientos sobre avalúos de Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Obras de Infraestructura los ha adquirido con la enseñanza y asesoría de la Corporación Nacional de Lonjas y Registros (CORPOLONJAS) y la Lonja Nacional de Lonjas Profesionales y en cuanto a los avalúos de Semovientes y Animales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, los adquirió de conocimientos en los (contenidos programáticos), que le fueron certificadas cuando terminó la carrera de contador público en la universidad REMINGTON, por tal razón, indica que la Superintendencia al investigarlo no realizó un estudio de las líneas profesionales que acreditan su conocimiento.

Para soportar el anterior argumento, el investigado allega los siguientes documentos:

1. Copia de la certificación como Tecnólogo en Costos y Auditoria- Institución Universitaria Politécnico Colombiano.<sup>25</sup>
2. Copia de la certificación que lo acredita como Contador Público expedida por la Corporación Universitaria Remington.<sup>26</sup>
3. Copia título de Especialista en Auditoria Forense- Universidad Externado de Colombia<sup>27</sup>
4. Copia certificado de Licenciado en Educación Básica con énfasis en Educación Artística expedido por Universidad de Pamplona<sup>28</sup>.
5. Copia de certificado de asistencia al seminario integral de avalúos expedido por Corpolonjas de Colombia.<sup>29</sup>
6. Copia de certificado de diplomado integral de avalúos con una duración de 120 horas, expedido por la Corporación Nacional de Lonjas y Registros - CORPOLONJAS y Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales - LONJANAP<sup>30</sup>

Al respecto, esta Dirección debe precisar al investigado que esta Superintendencia no es competente para analizar la documentación que se relaciona en precedencia ni efectuar un estudio detallado de las líneas profesionales que acreditan su conocimiento, teniendo en cuenta que los documentos allegados donde soporta y certifica los estudios realizados y su experiencia como evaluador, los debe estudiar la Entidad Reconocida de Autorregulación –E.R.A. a la cual escogió pertenecer, pues la Ley 1673 de 2013 otorgó a dichas Entidades las facultades de aprobar o negar a las personas que desean inscribirse ante el R.A.A. estudiando unos estándares de idoneidad, de experiencia, capacidad, conocimientos y de entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos, entonces se entiende que son ellas las competentes de analizar y estudiar los documentos anexados por el investigado.

Además, con el estudio de estos elementos probatorios no se logra acreditar que para la época de los hechos, es decir, el 10 de abril del 2019, cuando se elaboró y se presentó ante autoridad judicial el avalúo del bien inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera, (Cundinamarca.), con matrícula inmobiliaria No. 50N-996378 predio No. 000000100214000, el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** haya estado inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Por tal razón, esta Dirección advierte que el objeto de la presente investigación versa sobre en verificar si el investigado para la fecha en que elaboró y presentó el avalúo ante autoridad judicial, cumplía con el requisito habilitante que exige la Ley 1673 del 2013 para ejercer la actividad valuativa.

Entonces, independientemente de los documentos con los que pretende demostrar que obtuvo sus conocimientos mediante capacitaciones, diplomados, títulos profesionales y su experiencia, lo cierto es que ello no demuestra su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. y, por ende, se reitera que ejerció ilegalmente la actividad valuatoria.

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, pues el hecho de que tenga experiencia y sus conocimientos en avalúos se encuentre

<sup>25</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.27**

<sup>26</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.23**

<sup>27</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.26**

<sup>28</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.29**

<sup>29</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.22**

<sup>30</sup> Información vista en el consecutivo 54 del sistema de tramites anexo **JORGE PRADO sopor 226.pdf pág.18**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

certificado mediante títulos académicos, 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.

) **De su situación económica y derecho al trabajo:**

El investigado menciona que las declaraciones de renta y balances solicitados por la Superintendencia son pruebas que permiten constar ineludiblemente que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** trabaja por honorarios, además menciona que es padre cabeza de familia y que vive del trabajo de los avalúos, por tal razón solicita que se le deje ejercer el derecho al trabajo digno.

Al respecto, esta autoridad aclara que dentro de cada actuación administrativa se solicitan 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 dicha documentación permita analizar la situación financiera del investigado y con ello determinar una sanción justa, en lo absoluto incide con el análisis que realiza la Dirección frente a la responsabilidad de la conducta investigada.

Ahora, respecto a que es padre cabeza de familia 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 está limitando o afectando su derecho al trabajo digno, 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”*<sup>31</sup>.

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<sup>32</sup> 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 valuación.”*

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”*<sup>33</sup>

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 actividades que impliquen determinar o fijar el valor a un bien y actuar 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., por tanto, si bien escoger profesión y oficio hace parte de la dignidad humana y del libre desarrollo de la personalidad del individuo, este derecho se encuentra limitado por la afectación que puede generar a terceros el ejercicio de ciertos oficios.

Así las cosas, es claro que esta Dirección no está limitando su derecho al trabajo digno, por el contrario, como entidad de control, está verificando conforme a las funciones asignadas el cumplimiento de la

<sup>31</sup> Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos.

<sup>32</sup> Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos.

<sup>33</sup> Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

normatividad a la cual se encuentra sometida toda persona natural que desee realizar actividades de tasación.

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

) **Que el juzgado y la corte rechazó de plano unas tutelas que instauró la señora FLOR ANGELA AVILA Piñeros en contra del investigado:**

El investigado informa que es inocente y que todo lo que realizó fue transparente, pues así lo indicó el juzgado y la Corte, al rechazar de plano unas tutelas que instauró la señora Flor Ángela Ávila Piñeros, además menciona que la denunciante está actuando con rabia porque le toca pagar una multa al señor JORGE LUBIN SASTOQUE SANTIAGO por daños y perjuicios.

Frente a este argumento, esta autoridad considera oportuno advertir que no le corresponde, dentro del ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control, pronunciarse respecto de las herramientas jurídico procesales con las que cuentan las partes o interesados dentro de un proceso judicial para rebatir el contenido de un avalúo o dictamen o los criterios jurídicos que tuvieron los jueces para aceptar o negar dichas tutelas, sino por el contrario, a esta Superintendencia, en el marco de las funciones establecidas, le corresponde atender lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013:

*“(...) Artículo 37. Autoridades. Corresponde al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la reglamentación de la presente ley, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador. Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:*

*c) Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8° y 9° de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador. (...)” (énfasis propio)*

Así también, en virtud de las competencias asignadas a esta Dirección, mediante el artículo 1° de la Resolución No. 23705 de 2015, se dispuso:

*“Artículo 1°. Asignar a la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal de la Superintendencia de Industria y Comercio, las siguientes funciones:*

*(...) 4. Adelantar las investigaciones administrativas a las Entidades Reconocidas de Autorregulación, (ERA), los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador y, a las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto número 556 de 2014, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, por infracción de las disposiciones relacionadas con la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normativa aplicable. (...)” (énfasis propio).*

En virtud de dicha competencia, se activa la potestad sancionadora de esta Entidad, entendiéndose que la legitimación frente al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** se da como consecuencia de su actuar, es decir que, por su condición de evaluador es sujeto de derechos, deberes y responsabilidades y en ese sentido se vinculó a la presente investigación como persona natural, sobre quien recaía la obligación de cumplir con los parámetros dispuestos por la Ley, para llevar a cabo la actividad valuatoria.

En definitiva, el argumento planteado por el investigado no tiene cabida dentro de la presente investigación, debido a que a esta Entidad le corresponde ejercer control y vigilancia sobre las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1074 de 1015, desarrollan ilegalmente la actividad del evaluador.

Por tal razón, el valor que el Juez le haya dado al informe valuatorio no tiene incidencia en la presente actuación administrativa, puesto que el desarrollo sancionatorio adelantado por esta Entidad difiere de la naturaleza judicial de las decisiones adoptadas en sede judicial y de tutela, por ser procedimientos diferentes e independientes.

) **De la denuncia mal intencionada por parte de la señora Flor Ángela Ávila Piñeros:**

El investigado solicita a la Superintendencia que no acceda a las pretensiones presentadas en la denuncia por la señora Flor Ángela Ávila Piñeros, ya que es una persona que además de actuar con

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

rabia y dolo, desconoce los logros profesionales y el trabajo que ha realizado el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** como evaluador y como contador forense por mas de 10 años y por tal razón, solicita que se ordene no continuar con la ejecución de la investigación mediante Resolución 82071 del 15 de diciembre del 2021.

En lo referente, esta Dirección debe señalar que en virtud de las competencias asignadas por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, esta Superintendencia puede adelantar las investigaciones necesarias para ejercer vigilancia y control sobre las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley antes citada y el Decreto 1074 de 2015, practiquen ilegalmente la actividad del evaluador, con el fin de buscar la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación; además, puede adelantar las averiguaciones preliminares correspondientes y, una vez evidencie incumplimientos que deban ser investigados proceder a iniciar la correspondiente investigación administrativa.

En ese orden de ideas, a pesar de que el incumplimiento de elaborar y presentar el avalúo ante autoridad judicial, sin acreditar la idoneidad y competencia mediante la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A., fue denunciando ante este Despacho por la señora Flor Ángela Ávila Piñeros, quien es parte dentro del proceso judicial donde se presentó el avalúo, esto no quiere decir que esta Superintendencia se haya limitado a la denuncia interpuesta.

Lo anterior como quiera que, se realizó un estudio acucioso de los documentos aportados en la denuncia, con el fin de identificar si existió o no un avalúo, así establecer si era procedente aplicar la Ley 1673 del 2013 y sus Decretos reglamentarios y, si el evaluador previamente debía estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A. para elaborar y presentar su informe pericial ante una autoridad judicial.

De acuerdo a lo expuesto, esta Superintendencia determinó que efectivamente la actividad del investigado al momento de realizar el avalúo comercial del inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera, (Cundinamarca), con matrícula inmobiliaria No. 50N-996378 predio No. 000000100214000 se encontraba ligada a las previsiones contenidas en la Ley 1673 de 2013, pues su objetivo, fue determinar el valor comercial de un bien, lo que conlleva a accionar las funciones de vigilancia, control e inspección de esta Entidad.

En ese orden de ideas, independientemente de los móviles que conllevaron a la presentación de la denuncia, así como también, a la existencia de diferencia alguna entre el investigado y la quejosa, estas circunstancias no implican la ausencia de responsabilidad del señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** en la presente actuación administrativa, la cual tiene su génesis en las pruebas obrantes en el expediente, esto es el avalúo que fue elaborado y presentado el 10 de abril del 2019 ante autoridad judicial.

En consecuencia, el hecho de que el investigado no se encontrara inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores 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 Evaluadores -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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que, para el informe elaborado y entregado en el año 2019 ante autoridad judicial no acreditaba la inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

Por tal razón, la solicitud efectuada por el investigado de no continuar con la ejecución de la investigación mediante Resolución 82071 del 15 de diciembre del 2021, no es procedente, pues es claro, que como consecuencia de la investigación que realizó esta Entidad, se encontró que el evaluador no cumplía con los requisitos exigidos por la Ley valuatoria para desempeñar de manera legal dicha actividad.

En conclusión y 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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, para el momento en que elaboró avalúo comercial del inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera, (Cundinamarca.), con matrícula inmobiliaria No. 50N-996378 predio No. 000000100214000; dictamen que fue presentado ante el Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá.

Así, como quiera que el avalúo en comento se elaboró y se presentó ante autoridad judicial en el mes de abril del 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.

) Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 24 de abril de 2021, en la página web <https://www.raa.org.co/>, veamos:

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)

AVAL-71938913

REVISAR

No se ha encontrado un evaluador con el código AVAL-71938913

De la anterior consulta, puede establecerse que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para el momento en que elaboró y radicó ante autoridad judicial el avalúo comercial, en el mes de abril del 2019.

Adicionalmente, el día 14 de marzo de 2022 se volvió a consultar el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., encontrando lo siguiente:

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)

AVAL-71938913

REVISAR

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Activo
Fecha de registro: 01 de julio de 2021	Código: AVAL-71938913	Fecha de Aprobación: 16 de julio de 2021



**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

De la anterior consulta, se colige que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para el momento en que se elaboró y se presentó ante autoridad judicial el avalúo comercial en abril del 2019, ya que obtuvo su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. a partir del 16 de julio del 2021, por tal razón, incumplió con lo establecido por la Ley valuatoria, pues estaba ejerciendo de manera ilegal la actividad de tasación, ya que no contaba con el único requisito habilitante para acreditar su idoneidad y competencia.

) **De las acciones correctivas:**

Como resultado de la consulta en la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. el 14 de marzo del 2022, se puede visualizar que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, se encuentra inscrito en el R.A.A desde el día 16 de julio del 2021.

Sin embargo, adviértase que el hecho de que el evaluador en la actualidad se encuentre inscrito en el R.A.A., de manera alguna logra desvirtuar el incumplimiento encontrado, pues independientemente que esta acción mitigue la posibilidad de incurrir nuevamente en tales inobservancias, lo cierto es que, para el 10 de abril del 2019, fecha elaboró y entregó el avalúo comercial del inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera, (Cundinamarca.), con matrícula inmobiliaria No. 50N-996378 predio No. 000000100214000, que se surtió en el Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá, no cumplía con el requisito.

Por lo tanto, más allá de que el investigado adoptara y desplegara las acciones correctivas para subsanar los hallazgos encontrados, este hecho no desvirtúa el incumplimiento encontrado, sin embargo, esta circunstancia será tenida en cuenta al momento de graduar el monto de la sanción.

En consecuencia, no habiéndose desvirtuado el incumplimiento, ni probado alguna causal eximente de responsabilidad, esta Dirección procederá a imponer las sanciones legalmente previstas.

**Conclusión**

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, elaboró un avalúo comercial en el año 2019 sin encontrarse inscrito en el R.A.A., requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013 ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, 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.

**VIGÉSIMO SEGUNDO. Sanción**

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento del inciso primero del artículo 9º 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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, toda vez, que no demostró estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para la fecha en que elaboró el avalúo comercial del inmueble rural (lote de terrero) ubicado en la vereda la 36, predio denominado “LAS ACACIAS”, ubicado en el Municipio de la Calera (Cundinamarca) y lo presentó ante autoridad judicial.

De la misma manera, la infracción del artículo 23º de la Ley 1673 de 2013, el cual establece “**ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN.** Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores...”; toda vez que, en el presente caso, el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, no cumplió con su obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

Así las cosas, se impondrá al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, una sanción pecuniaria por la suma de **UN MILLÓN DE PESOS** (\$ 1 000 000 COP) equivalente a UN (1) SMLMV, que representan 26,31 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 2018-2022<sup>34</sup> 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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, 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.

**2. Persistencia en la conducta infractora.**

Que revisada la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. se advierte que no hay persistencia de la conducta desplegada por parte del señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** frente a la conducta investigada; toda vez que, efectuó su inscripción al R.A.A. desde el día 16 de julio del 2021, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción.

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

El señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** no es reincidente 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 no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

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

El señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** adelantó acciones tendientes a buscar una solución a los consumidores, pues el día 16 de julio del 2021 se inscribió ante la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., implementando así medidas para evitar inducir a error a las personas en general y a las entidades públicas y privadas que contraten la actividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción a imponer

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

En el presente caso, no se pudo determinar, comprobar o identificar que el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** haya contado con la disposición o no de colaborar con esta autoridad administrativa; ya que si bien, el investigado presentó las explicaciones, ejerció su

<sup>34</sup> **ART.49. —Cálculo de valores en UVT.** A partir del 1º de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1º de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, 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 gastos que implica el estar inscrito en el R.A.A. para la fecha que elaboró y presentó ante autoridad judicial el avalúo. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** 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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**; 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 **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**, 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.

**VIGÉSIMO TERCERO.** Que el expediente radicado bajo el número **20-402763** se encuentra a disposición del señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, para su consulta en las instalaciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en el piso 3° del Edificio Bochica en la Carrera 13 No. 27 – 00 de la ciudad de Bogotá, para lo cual deberá previamente efectuar la solicitud al correo electrónico [direccionrml@sic.gov.co](mailto:direccionrml@sic.gov.co) para que sea confirmada la fecha y hora en que podrá hacer presencia en las instalaciones y acceder al expediente, o si lo prefiere, ingresando al portal [www.sic.gov.co](http://www.sic.gov.co), enlace "Consulte aquí el estado de su trámite", criterio de búsqueda año y número que aparece en la parte superior, en el que se deberá relacionar el radicado referido.

Asimismo, esta Superintendencia cuenta con el siguiente canal para que interponga los recursos de ley de forma virtual, al correo electrónico [contactenos@sic.gov.co](mailto: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

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

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).

**VIGÉSIMO CUARTO.** Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por la señora Flor Ángela Ávila Piñeros, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.613.802, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1.** Imponer al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913, una sanción pecuniaria por la suma de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1 000 000 COP)** equivalente a UN (1) SMLMV, que representan **26,31 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.** Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **JORGE ARCENIO PRADO BRANGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.938.913; 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.** Comunicar el contenido de la presente resolución a la señora Flor Ángela Ávila Piñeros identificada con cédula de ciudadanía No. 51.613.801, en calidad de denunciante entregándole copia de esta.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los 28 MARZO 2022

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

**ANA MARÍA PRIETO RANGEL**

**Notificación**

Investigado:

**JORGE ARCENIO PRADO BRANGO**

Identificación:

C.C. 71.938.913

Correo electrónico:

Jorgearceniopradobrango@gmail.com<sup>35</sup>

Dirección de notificación judicial:

calle 12 números 9- 32<sup>36</sup>, Bogotá D.C

<sup>35</sup> Correos electrónicos tomados del recurso de apelación allegado por el señor Jorge Arcenio Prado Brango, visto en el consecutivo 38 y 39 en el acápite de notificaciones.

<sup>36</sup> Dirección física tomado del escrito de descargos allegado por el investigado pág. 1 – consecutivo 54 del sistema de trámites

**RESOLUCIÓN NÚMERO 15288 DE 2022**

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

---

**Comunicación**

Nombre:	<b>Flor Ángela Ávila Piñeros</b>
Identificación:	C.C 51.613.802
Correo electrónico:	CARRERA 182 NO. 20-17 APTO 220 INT. 5
Dirección física:	florangelavl@gmail.com <sup>37</sup> , Bogotá D.C.

*Proyectó: ECM/ Revisó: CR/Aprobó: AMPR.*

---

<sup>37</sup> Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Pág.1