

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 40194 DE 2022

(24 JUNIO 2022)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 20-449763

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

En ejercicio de sus facultades legales, según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de las facultades administrativas establecidas en el numeral 56 y 61 del artículo 1º del Decreto 092 de 2022 que modifica el artículo 1 del decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y el artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por esta Superintendencia, y

CONSIDERANDO

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

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

TERCERO. Marco Conceptual.

La Ley 1673 de 2013 reguló la actividad del evaluador con el objeto de “establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado”. Igualmente, la ley tiene por objeto propender por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores, fomentar la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano. Para ello, el legislador concibió un modelo de autorregulación para el sector valuatorio con la participación directa de los mismos evaluadores a través de diversos actores y mecanismos.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., el cual está a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., el cual es un “protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.”¹

El Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015, este último modificado por el Decreto 200 de 2020, reglamentó la Ley 1673 de 2013 fijando su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

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

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.

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.

La Superintendencia de Industria y Comercio ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control sobre aquellas personas que, sin cumplir los lineamientos mínimos establecidos por la ley, desempeñen la actividad valuatoria de manera ilegal. Por tanto, según lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, esta Entidad debe verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador aplicando los procedimientos previstos en la Ley 1480 de 2011, y demás normas concordantes.

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 26 de noviembre de 2020², la Representante Legal de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., dio traslado por competencia de la queja presentada por señor Francesco Cavalli sobre una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **JAVIER SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] indicando lo siguiente:

² Ver consecutivo 0, Archivo.

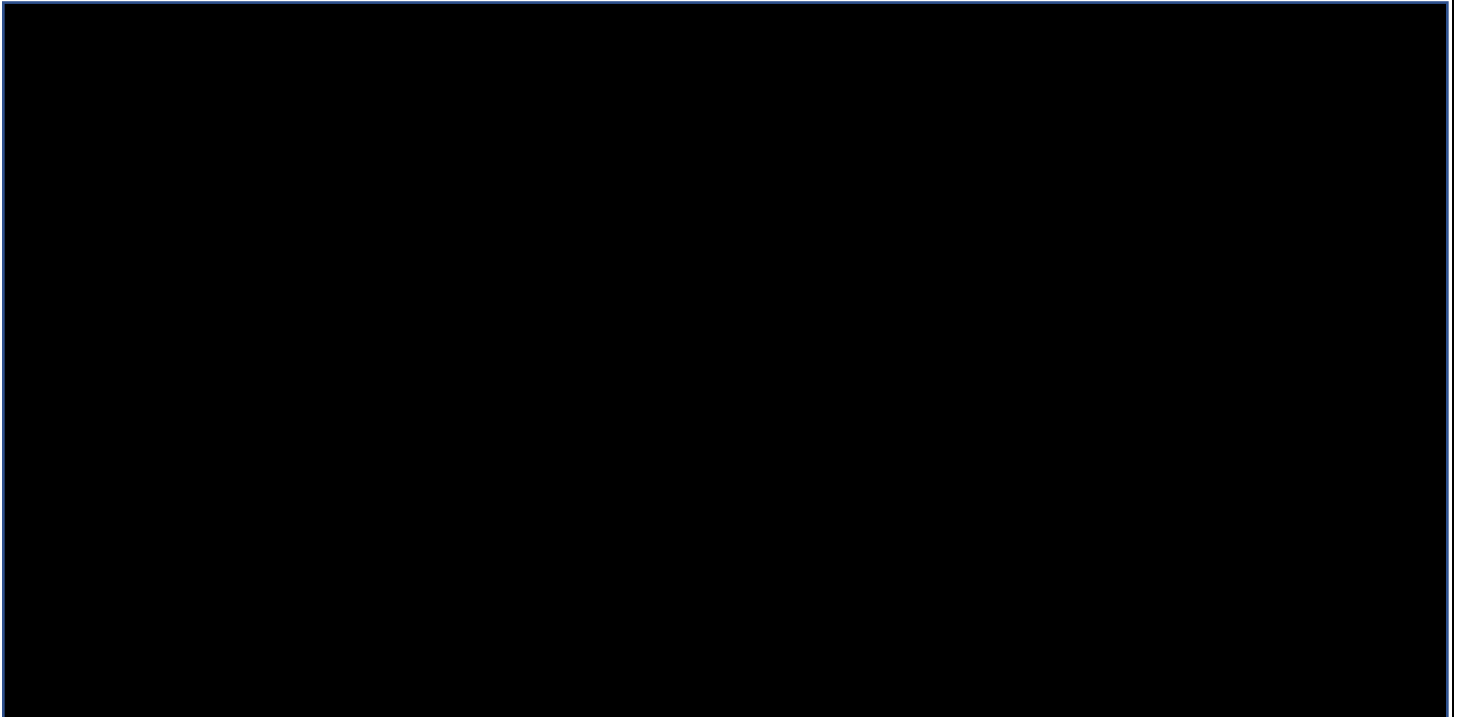
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

“(…) Una vez revisada la documentación anexa, se evidencia que el señor, JAVIER SARMIENTO VILORIA, actualmente no se encuentra inscrito en el registro abierto de evaluadores (RAA) (…).”

QUINTO. Que analizados los documentos aportados en la denuncia, se observa que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró el siguiente avalúo: *Avalúo Comercial del Lote de terreno situado en la [REDACTED], denominado “[REDACTED]” corregimiento de Pital de Megua en el municipio de Baranoa- Atlántico, inscrito con matrícula inmobiliaria N° [REDACTED] de la oficina de registros e instrumentos públicos de Barranquilla, localizado geográficamente bajo la referencia catastral N°: [REDACTED] del IGAC, de fecha marzo de 2020³.*

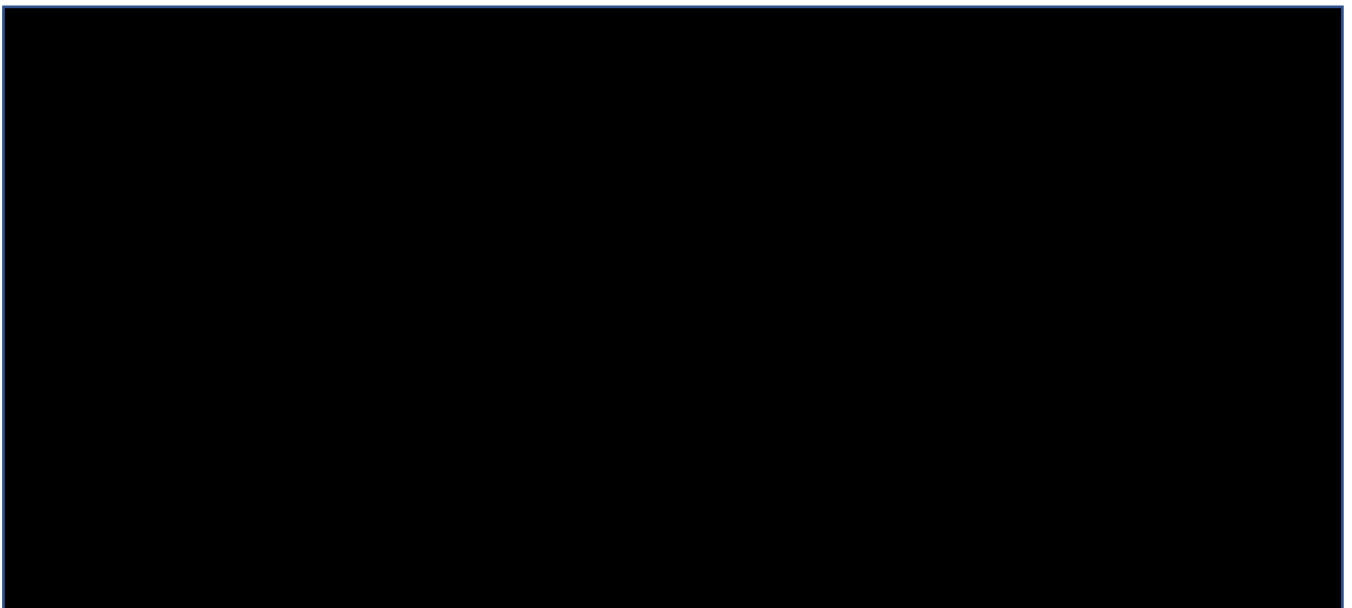
SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, se verificó el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., evidenciando lo siguiente:

- a) Esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de inspección control y vigilancia, tiene acceso a la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.; en el caso objeto de estudio descargó el Reporte Histórico de evaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el 11 de febrero de 2021, obteniendo la siguiente información:



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 11 de febrero de 2021, en la página web <https://www.raa.org.co/>, veamos:



³ Consecutivo 0, Archivo. Correo Electrónico. Anexo 2. Certificado de Tradición y Libertad.pdf.

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

SÉPTIMO. Que mediante Resolución No. 5686 del 15 de febrero de 2021⁴, esta Superintendencia dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], por la presunta infracción a los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

OCTAVO. Que notificada la Resolución en comento, el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** presentó el mismo escrito de descargos el día 19 de marzo de 2021⁵ y el 26 de marzo de 2021⁶, ejerciendo su derecho de defensa y contradicción, aportando material probatorio.

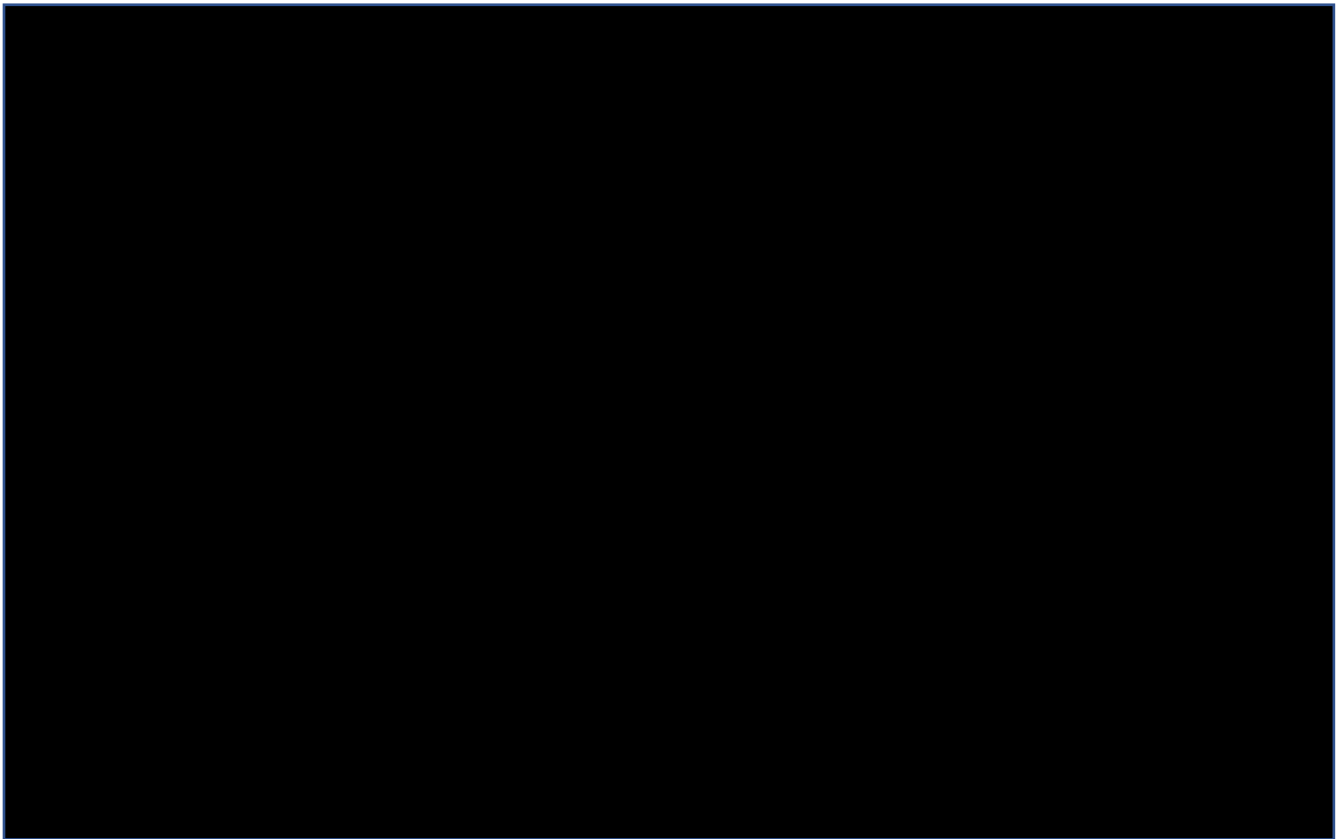
NOVENO. Que con Resolución No. 57503 del 7 de septiembre de 2021⁷, esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO. Que la Resolución No. 57503 del 07 de septiembre de 2021, fue comunicada al señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** el día 8 de septiembre de 2022, al correo electrónico [REDACTED]:

- Dirección de correo electrónico:



- Comunicación⁸:



- Constancia envío comunicación⁹:

⁴ Ver consecutivo 1. Archivo.

⁵ Consecutivo 13 Archivo.

⁶ Consecutivo 16 Archivo.

⁷ Consecutivo 18 Archivo.

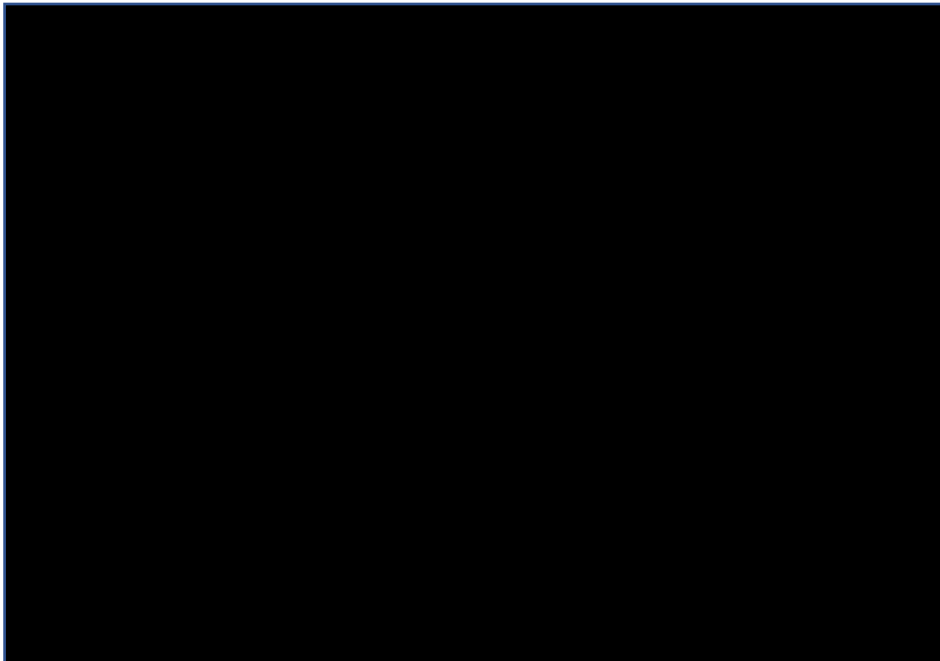
⁸ Consecutivo 21, Archivo

⁹ Consecutivo 22 Archivo

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



- **Certificación de notificación¹⁰:**



A pesar de la debida comunicación de la Resolución No. 57503 del 7 de septiembre de 2021, el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], no aportó alegatos de conclusión.

DÉCIMO 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

¹⁰ Consecutivo 23 Archivo

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

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 JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED].

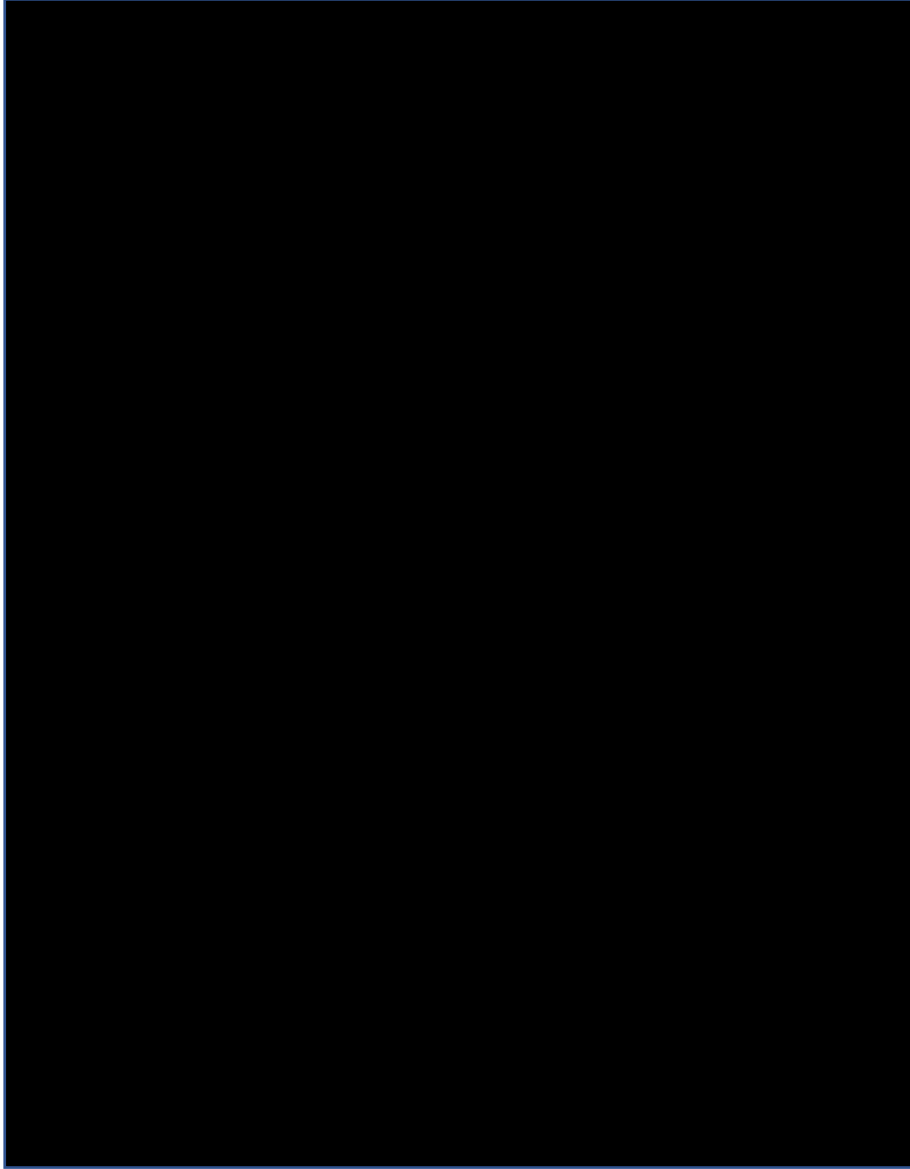
En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 estableció que “*Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (...)*” siendo dicho registro obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el 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.

En segundo lugar, al analizar el presente caso esta Dirección evidencia que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** elaboró el avalúo del avalúo comercial del lote de terreno situado en la [REDACTED], denominado “[REDACTED]” corregimiento de Pital de Megua en el municipio de Baranoa-Atlántico, de fecha marzo de 2020¹¹:



¹¹ Ver los anexos al consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia

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



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

Como resultado, se evidencia que el avalúo se clasifica dentro de la categoría 2. **INMUEBLES RURALES**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

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

Así, atendiendo que el avalúo elaborado se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, la actividad del señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** se encontraba sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y los Decretos que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse como evaluadores en el R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. *La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de 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 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. El artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 habla sobre los certificados académicos, donde señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

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

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

Entonces 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 otorgado 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*

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

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

En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. debe presentar la solicitud de inscripción ante la 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 para la inscripción en las categorías que pretenda acreditar su idoneidad y competencia, la E.R.A. verificará si cumple los requisitos establecidos en la ley para el registro, en caso afirmativo, efectuará la inscripción en el R.A.A en las categorías en que acreditó sus conocimientos.

Por su parte, la persona que a pesar de estar inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. a través de una E.R.A., ejecute actividades de valuación sin contar con registro en la categoría específica, que demuestre su competencia e idoneidad al momento de elaborar el avalúo encomendado, ejercerá ilegalmente la actividad valuatoria, tal como lo establece la Ley 1673 de 2011 en su artículo 9°:

“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 de responsabilidad al señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** dentro de la presente actuación.

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

El señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**, manifiesta en sus escritos de descargos del 19¹² y 26¹³ de marzo de 2021 lo siguiente:

- 1- Soy perito evaluador registrado en la lista de auxiliares de la justicia que lleva el Consejo Superior de la Judicatura, tengo aproximadamente 10 años de desempeñarme en dicho oficio o profesión, actividad que he realizado con solvencia profesional y decoro, pues no registro ningún antecedente, ni penal, ni disciplinario o policivo.*
- 2- He recibido capacitaciones en la actividad en la que me desempeño y en la actualidad estoy certificado con el antiguo RNA o Registro Nacional de Evaluadores, puesto que no he podido actualizarme por razones de índole económicas, la actualización requiere del pago de una suma de dinero exorbitante que no he tenido como sufragarla.*
- 3- En el ejercicio de mi oficio acuden muchas personas para que le elabore experticio en avalúos y lo primero que hago es advertirles que no estoy actualizado, por lo tanto el avalúo que entregaría no son aptos para aportarlo en una actuación administrativa o judicial por no ostentar dicha certificación, recorro donde un colega que lógicamente ostenta la certificación que exige la Ley.*

Atendiendo lo anterior, se analizarán estos argumentos de manera independiente:

1. De su inscripción como auxiliar de la justicia.

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,

¹² Consecutivo 13 Archivo.

¹³ Consecutivo 16 Archivo.

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

Tribunales Superiores y Contenciosos Administrativos y Despachos Judiciales del País; en esta norma se desarrolla de manera específica temas como la naturaleza del cargo, sus principios, las reglas para el proceso de inscripción, elaboración y vigencia de la lista de auxiliares, así como la actualización, nombramiento, expedición de la licencia, causales de incompatibilidad, derechos y deberes de los auxiliares de justicia, entre otros.

Por su parte, el Congreso de la República el 19 de julio de 2013 expidió la Ley 1673 de 2013, a través de la cual estableció las responsabilidades y competencias respecto a la actividad del evaluador, con el objeto de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; así mismo, propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores.

En ese sentido, 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).

Por tanto, obsérvese que 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 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 2002¹⁴ 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;

¹⁴ Por medio del cual se establece el régimen y los honorarios de los auxiliares de la justicia

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

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.

De lo que se concluye que, 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 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.

De esta manera, el hecho de pertenecer a la lista de auxiliares de la justicia de la Rama Judicial no es requisito suficiente para poder ejercer la actividad valuatoria en Colombia, siendo claro que la Ley 1673 de 2013 determina que el medio para acreditar la calidad de evaluador es mediante el certificado de inscripción al R.A.A. garantizando la inscripción en la categoría en la que realice el avalúo.

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

En ese sentido, si bien el investigado se encuentra inscrito en la lista de auxiliares de la justicia de la Rama judicial, la mencionada lista difiere del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

De lo anterior resulta necesario concluir que, hacer parte de la lista de auxiliares de la justicia no es un requisito habilitante para realizar actividades de tasación en el país, sino que hay ciertas limitaciones con ocasión a la entrada en vigor de la Ley 1673 de 2013; razón por la cual, su reconocimiento como perito, no lo relega de la obligación de demostrar su inscripción en el R.A.A. para la elaboración de avalúos, por tal razón, el argumento propuesto no está llamado a prosperar.

2. De su experiencia y la situación económica que le impiden inscribirse en el R.A.A.

En primer lugar, en relación a que ha recibido capacitaciones y que se encontraba certificado en el antiguo RNA lo que le permitió elaborar el avalúo de que trata esta investigación; esta Dirección debe aclarar que, quien pretenda ejercer la actividad de valuación en el país, debe ceñirse a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y sus decretos y normatividad reglamentaria, por ende, los documentos que soporten sus estudios académicos y su experiencia como evaluador, deben ser estudiados por la Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. a través de la cual desee inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

Al respecto, debe contextualizarse que la Ley 1673 de 2013 creó el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., como la única plataforma donde los evaluadores deben inscribirse para poder ejercer legalmente la actividad valuatoria, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 ídem.

La misma Ley 1673 de 2013 creó las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores -E.R.A., las cuales son autorizadas por esta Superintendencia y tienen como funciones principales, adoptar normas de autorregulación, ejercer control disciplinario de los evaluadores y verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador.

Así las cosas, se debe precisar que aquel que realiza actividades de valuación, debe inscribirse como persona natural al R.A.A., a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. a la que quiere pertenecer y quedar bajo tutela disciplinaria, de acuerdo con lo dispuesto artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015:

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)

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

Entendiéndose con lo anterior que, son las Entidades Reconocidas de Autorregulación las competentes de analizar y estudiar los documentos que soporten su conocimiento y experticia, y determinar si con base a estos acredita su formación académica para estar inscrito en una o varias de las trece especialidades que trae la tabla del artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015.

Entonces, sin que esta Dirección pretenda desconocer su trayectoria, lo cierto es que, para ejercer actividades de tasación debe estar previamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., tal como lo exige la Ley 1673 de 2013 en los siguientes artículos:

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

Artículo 7º. Territorio. *El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.*

Artículo 21. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de evaluador. *Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).*

Artículo 22. Dictámenes periciales. *El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.*

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

Concluyendo a partir de lo anterior, que el hecho de encontrarse certificado en el antiguo RNA, de ninguna manera suple la obligación de inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores, razón por la cual, este argumento no tiene la potencialidad de desvirtuar el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

En segundo lugar, respecto de la situación económica que le impide sufragar los gastos para “actualizarse”, es decir para inscribirse en el R.A.A., es menester explicar al investigado que la Ley 1673 de 2013, en su artículo 23 ha determinado:

“Artículo 23. Obligación de Autorregulación. *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. (...)*”

En este mismo sentido, el Decreto 1074 de 2015 indica:

“Artículo 2.2.2.17.4.6. Cuota de mantenimiento a la entidad reconocida de autorregulación. *La obligación de autorregulación incluye la carga de contribuir al mantenimiento de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que lo tutela disciplinariamente, así como del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).*

Los evaluadores inscritos deberán pagar una cuota anual de mantenimiento a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que pertenezca, y los servicios adicionales que esta les preste, en los términos que lo establezca su reglamento interno.

Para la obtención de certificados, corresponde al evaluador sufragar las tarifas señaladas por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) ante la cual se encuentra inscrito. (...)”

De lo anterior se desprende que, los evaluadores inscritos deben pagar una cuota anual de mantenimiento a la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores -E.R.A. a la que pertenecen, para contribuir con su mantenimiento y como el del R.A.A.; pago que se encuentra autorizado y regulado por la ley valuatoria y los reglamentos internos de cada una de las E.R.A.

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

Siendo esto así, es claro que la obligación de contribuir con el mantenimiento de la Entidad Reconocida de Autorregulación y del Registro Abierto de Avaluadores, deviene de una norma de obligatorio cumplimiento, y quien pretenda desempeñar la actividad de tasación en el país deberá inscribirse en el R.A.A. bajo las condiciones que la Ley 1673 de 2013 prevé; so pena de estar ejerciendo ilegalmente la actividad.

Entonces, aun cuando el investigado manifiesta que su situación económica le impide inscribirse en el R.A.A., dicha circunstancia no puede ser un óbice para incumplir con la Ley, porque existen unas prerrogativas normativas de obligatorio incumplimiento, las cuales una vez quebrantadas activan la potestad sancionatoria que se le ha otorgado a la autoridad, advirtiendo que, esta potestad no es ejercida de manera arbitraria, ya que precisamente la sanción debe atender a unos criterios para su graduación definidos legalmente, como se verá en el acápite correspondiente.

En consecuencia, se concluye que este argumento no tiene cabida frente al cargo formulado, ya que como se explicó, ostentar experiencia y la difícil situación económica del investigado no representa una causal que lo exima de la responsabilidad de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

3. Del objetivo de la elaboración de los avalúos.

Si bien el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** afirma sobre el destino privado del avalúo, aclarando a sus contratantes que sus avalúos no pueden ser entregados en una actuación administrativa, pues no cuenta con la inscripción al R.A.A.; se debe dilucidar, que el ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, está dado por la práctica de cualquier acto comprendido dentro del oficio valuatorio sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, lo que lleva a afirmar que el simple hecho de haber elaborado el avalúo sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría o especialidad correspondiente, es por sí un hecho sancionable a la luz de la ley valuatoria, sin importar el destino del avalúo.

Siendo claro que, no hace falta que el avalúo sea presentado dentro de un proceso administrativo, judicial o de cualquier índole para que pueda ser considerado como tal, porque precisamente con la expedición de la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, se pretende que la actividad valuatoria sea ejercida por personas idóneas, con el fin de que cualquier usuario que contrate el servicio o elaboración de un avalúo pueda tener la confianza de quien lo elabora cumple con los requisitos, entre ellos, acreditar la inscripción en la categoría que requiere el evaluador para elaborar el informe valuatorio encomendado.

Concluyendo que, independientemente de que el avalúo se haya realizado con el fin de tener un punto de referencia del valor de indemnización, lo cierto es que al no acreditar la idoneidad y competencia mediante la inscripción en la categoría de *INMUEBLES RURALES*, el investigado debió abstenerse de adelantar el encargo valuatorio fuere cual fuere su destino (conocimiento del contratante o para presentación ante una autoridad judicial o administrativa), pues no cumplía con los requisitos que exige la ley para ejercer de manera legal la actividad, por lo tanto, las explicaciones suministradas no lo relevan de la obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en las categorías que requiera acreditar su formación académica para elaborar el avalúo.

Siendo exigible para el evaluador que intervenga en un proceso o por solicitud de una persona, para la elaboración de dictamen y/o avalúo en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, presentar el certificado de inscripción vigente en el R.A.A. como prueba idónea de su calidad de evaluador; en lo referente, la Ley 1673 de 2013 establece:

Artículo 21. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de evaluador. *Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). (énfasis propio)*

Artículo 22. Dictámenes periciales. *El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen. (énfasis propio)*

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

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, como quiera que, el sólo hecho de elaborar un avalúo a través del cual se determine el valor de un bien, ya comporta el desarrollo de la actividad valuatoria y por ende la obligación de inscripción en el R.A.A., indistinto de si tiene un destino privado o ser aportado ante alguna autoridad administrativa o judicial.

A partir de lo anterior, se concluye que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que, no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para el momento en que elaboró el avalúo en marzo de 2020.

Para finalizar, esta autoridad volvió a consultar el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el día 13 de junio de 2022, sin encontrar aun inscripción del señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]:



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

A partir de lo anterior, este Despacho concluye que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que para la elaboración del avalúo comercial del inmueble denominado “[REDACTED]”, no acreditaba la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

Conclusión

En definitiva, se encuentra probado el ejercicio ilegal la actividad valuatoria al momento en que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró el avalúo del “*Lote de terreno situado en la [REDACTED], denominado “[REDACTED]” corregimiento de Pital de Megua en el municipio de Baranoa- Atlántico, inscrito con matrícula inmobiliaria N° [REDACTED] de la oficina de registros e instrumentos públicos de Barranquilla, localizado geográficamente bajo la referencia catastral N°: [REDACTED] del IGAC, de fecha marzo de 2020*”¹⁵, 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 **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**, 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.

¹⁵ Consecutivo 0. Archivo queja y avalúo comercial de inmueble lote de terreno situado en la [REDACTED], denominado “[REDACTED]”, PDF.

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

DÉCIMO 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 **SARMIENTO VILORIA** ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, toda vez, que no acreditó el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley, mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A., para la fecha en la que elaboró el avalúo comercial del Inmueble urbano ubicado en la dirección Carrera 54 No. 26-28 Sur Barrio los Ángeles, de la ciudad de Bogotá D.C., Cundinamarca, a solicitud de Luis Eduardo y/o Alexander Garavito.

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...”**; al no cumplir con la obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Se impondrá al señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria de **TRES MILLONES PESOS (\$ 3 000 000 COP)** equivalente a TRES (3) SMLMV, que representan 78.94 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 2018-2022¹⁶ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020¹⁷.

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 **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** realizó un avalúo sin encontrarse facultada para ello.

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

En efecto, la valuación realizada por el investigado sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6º de la Ley 1673 de 2013, pone en riesgo la seguridad que ha propendido la Ley para el ejercicio de tasación, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley, lo que constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia en la conducta infractora.

En el presente caso, a pesar de que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** continúa sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., no existe prueba de que haya emitido avalúos después del mes de marzo de 2020 (fecha de elaboración del avalúo objeto de análisis), razón por la cual, este criterio no fue valorado para agravar o atenuar el monto de la sanción, por no existir certeza de si hay persistencia o no en la conducta infractora.

¹⁶ **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”.

¹⁷ **ART. 2.2.14.1.1. Artículo 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT.** Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación: Si del resultado de la conversión no resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana...”

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

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

El Despacho debe señalar que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**, no presenta reincidencia en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para no hacer más gravosa la sanción a imponer, toda vez que queda demostrado que la evaluadora no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

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

No hay manera de aplicar este criterio, como quiera que, la conducta infractora se consumó al momento en que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** elaboró el avalúo en el mes de marzo de 2020 Lote de terreno situado en la [REDACTED], denominado “[REDACTED]” corregimiento de Pital de Megua en el municipio de Baranoa- Atlántico, inscrito con matrícula inmobiliaria N° [REDACTED] de la oficina de registros e instrumentos públicos de Barranquilla, localizado geográficamente bajo la referencia catastral N°: [REDACTED] del IGAC; no obstante, de que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** deba estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para poder ejercer la actividad de tasación.

Por ende, la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores no fue un criterio que debiera ser observado por este Despacho en el caso bajo estudio, para efectos de graduar la multa.

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

En el presente caso, este criterio no fue valorado para tasar la sanción, ya que no se pudo determinar, comprobar o identificar que el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** haya contado con la disposición de colaborar con esta autoridad administrativa.

Los argumentos expuestos a manera de descargos, de alegatos de conclusión, así como las pruebas allegadas al proceso, son ejercicio propio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho a la defensa y a la contradicción; por tanto, el material fáctico, jurídico y probatorio que ha sido incorporado al expediente, forman parte de la defensa del investigado y no son considerados como elementos de colaboración con la administración.

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 **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**, 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 por el hecho de no haber incurrido en los gastos que implica estar inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**, 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 **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA**; criterio que se tuvo en consideración para atenuar 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 **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** no actuó con la debida diligencia, debido a que toda persona que ejerza la actividad valuatoria debe conocer y cumplir con la Ley 1673 de 2013; en ese sentido, debía realizar su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

Además, 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,

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

es evidente que desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria y desconoció el objeto de la Ley 1673 de 2013, atentando 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 contra la actividad del evaluador, será mayor.

DÉCIMO TERCERO. Orden necesaria.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, y en 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 de 2013 y la Resolución 23705 de 2015; con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, así como para propender la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en el marco de sus obligaciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios – deberá en el caso de que desea actuar como evaluador, valuador, tasador y demás términos que se asimilen, y en general, ejercer la actividad valuatoria en el país, remitir con destino a esta Dirección:

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

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

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

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

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

En caso de que esta Superintendencia verifique con posterioridad a la emisión de la presente orden que, el señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], sigue ejerciendo la actividad valuatoria sin el cumplimiento de lo que establece la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios, dará lugar a la imposición de multas hasta por dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, por inobservancia de instrucciones y órdenes impartidas.

DÉCIMO CUARTO. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número 21-125875 se encuentra a disposición del **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], para su consulta en las instalaciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en el piso 3º 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 direccionrtml@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, enlace

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

"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 se presente los recursos y/o aporten pruebas que pretende hacer valer, de forma virtual, al correo electrónico contactenos@sic.gov.co, recuerde siempre indicar en el asunto el número de radicado.

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

DÉCIMO QUINTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue trasladada a esta entidad por la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., con NIT 900.796.614-2, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] una sanción pecuniaria de **TRES MILLONES PESOS** (\$ 3 000 000 COP) equivalente a TRES (3) SMLMV, que representan 78.94 UVT. La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –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 **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 3. Ordenar al señor **JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO SEXTO de la presente Resolución.

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., con NIT 900.796.614-2 entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 24 JUNIO 2022

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

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

Notificación

Investigado: JAVIER ALBERTO SARMIENTO VILORIA
C.C.: [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]¹⁸
Dirección de notificación: [REDACTED]¹⁹

Comunicación:

Nombre: CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A N A
NIT: 900.796.614-2
Representante Legal: Alexandra Virginia Suarez Pelayo
C.C.: [REDACTED]
Correo electrónico: autorreguladordeavaluadores@gmail.com²⁰
Dirección de notificación: Calle 99 No. 7A – 51 Ofc.203²¹
Ciudad: Bogotá D.C.

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

¹⁸ Dirección tomada del consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia: Ver nota de inicio de página del avalúo en donde aparecen los datos de notificación del evaluador JAVIER SARMIENTO VILORA, así como en el acápite introducción del mismo informe valuatorio.

¹⁹ Ídem

²⁰ Dirección tomada del Registro Único Empresarial RUES

²¹ Ídem