



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

RESOLUCIÓN NÚMERO 28485 DE 2022

(12 MAYO 2022)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 20-310332

**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

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

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

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.

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, las personas que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse al R.A.A. por intermedio de una E.R.A. y cumplir con los requisitos que se encuentran contemplados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Por un lado, está el régimen académico contenido principalmente en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, cuyo registro inicial es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el término de 24 meses siguientes contados a partir de la firmeza de la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A.

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

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de 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 Agremiación sin serlo, (iii) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A., cuando (iv) en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (v) cuando un evaluador aun estando inscrito en el Registro Abierto de 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 28 de agosto de 2020², la Corporación Autorregulador Nacional de Evaluadores -A.N.A. corrió traslado a esta Entidad de la queja presentada por la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente -Lonja del Oriente, de conformidad con la petición que le fue realizada el 03 de julio de 2020 por el señor Felipe Manrique, sobre una posible irregularidad en el

² Ver consecutivo 0, Archivo.

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

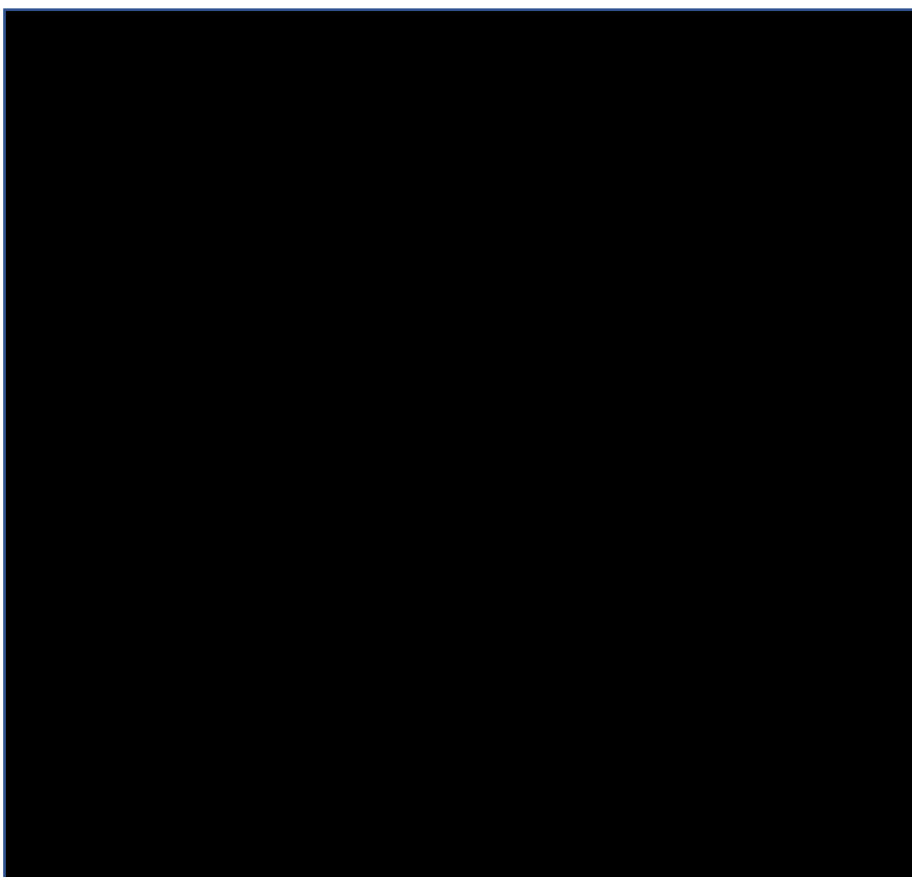
ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], indicando: “(...) *Una vez revisada la documentación anexa, y teniendo en cuenta el escrito radicado, se evidenció que el señor, RAFAEL SORA ACEVEDO, no se encuentra inscrito en el registro abierto de evaluadores (RAA) (...)*”

QUINTO. Que analizados los documentos aportados en la denuncia, se observa que el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró los siguientes avalúos:

1. Avalúo comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare, a solicitud del señor [REDACTED]. El cual fue elaborado el 19 de junio del 2020³.
2. Avalúo comercial bien inmueble urbano (lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED] y cédula catastral N° [REDACTED]), ubicado en la vía que conduce al corregimiento de Santafé de morichal zona agroindustrial, kilómetro 5 margen izquierdo en el municipio de Yopal – Casanare, a solicitud de Tanques y servicios del Casanare, el cual fue elaborado el 19 de febrero del 2019⁴.
3. Avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno), denominado [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal, debido a la construcción del componente de líneas eléctricas para el nuevo acueducto del perímetro urbano del municipio de Yopal, el cual fue elaborado el 2 de agosto del 2019⁵.

SEXTO. Que dentro de los documentos de la denuncia también se encuentran:

1. Certificado de la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia hoy Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente”, de fecha 4 de junio del 2019⁶, donde indica que el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], es miembro asociado de la lonja, en la especialidad de Avaluador:



2. Carné de la Lonja de Propiedad Raíz de Yopal Casanare y la Orinoquia, que lo acredita como evaluador, con fecha de vencimiento 31 de diciembre del 2019⁷:

³ Avalúo visto en el consecutivo 0 del sistema de trámites anexos 6.

⁴ Avalúo visto en el consecutivo 0 del sistema de trámites anexos 4.

⁵ Avalúo visto en el consecutivo 0 del sistema de trámites anexos 5.

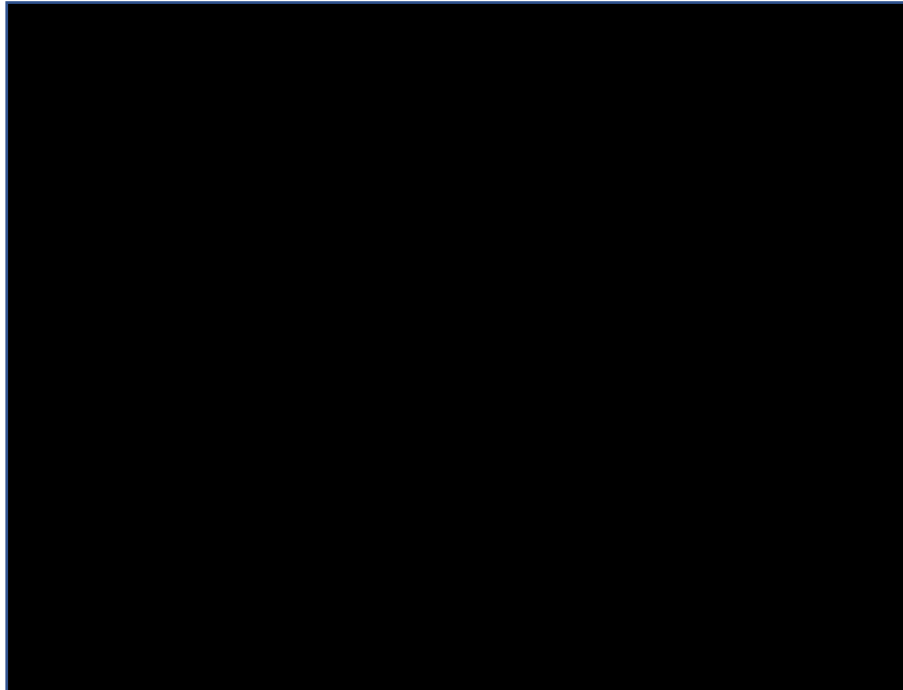
⁶ Consecutivo 0, Archivo Correo electrónico. Anexo 2

⁷ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexos 3 y 4.

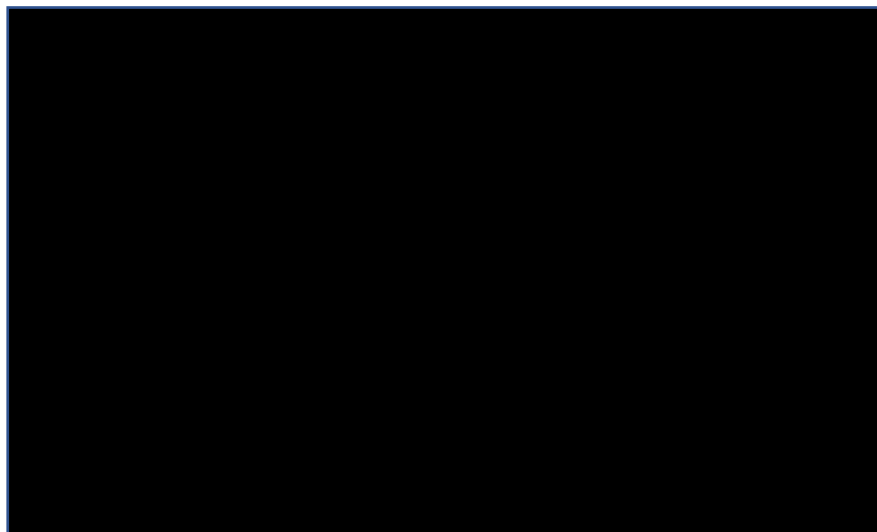
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



3. Resolución 017 del 8 de julio del 2019, mediante la cual se sancionó al señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], con la pérdida de calidad de afiliado de asociado de la Lonja⁸.



4. Denuncia presentada por la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia hoy Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente” ante la Fiscalía Seccional por falsedad en documento privado, en contra del señor **RAFAEL SORA ACEVEDO**⁹:



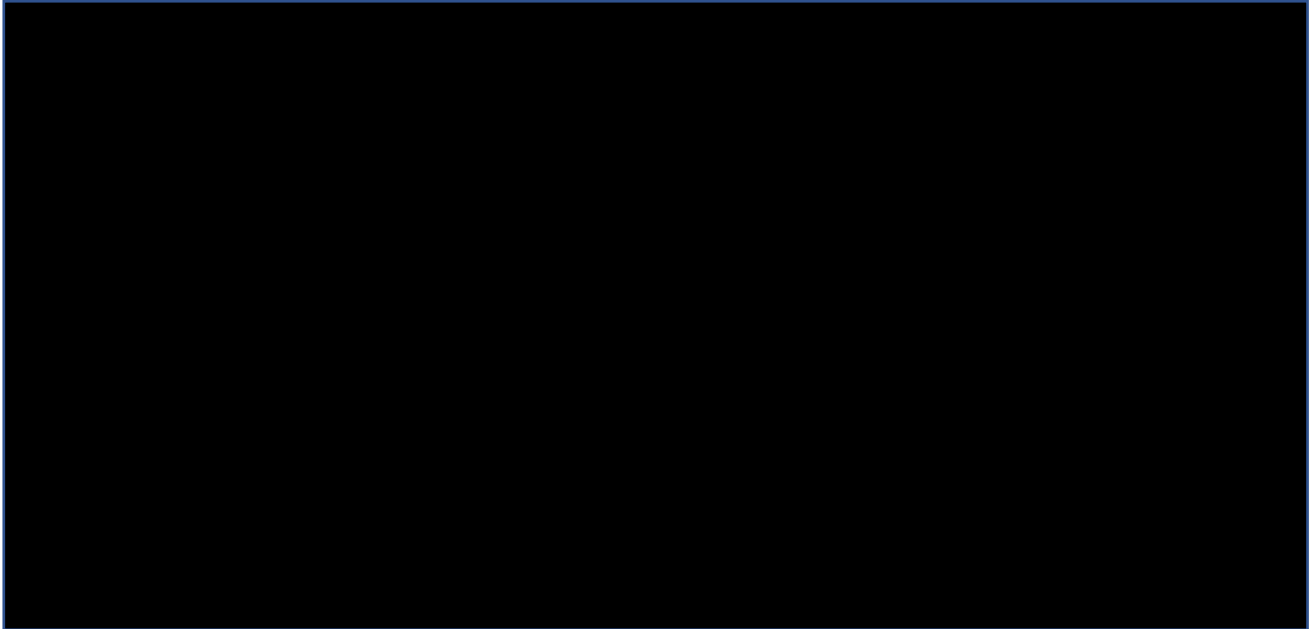
⁸ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexo 9.

⁹ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexo 13.

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

SÉPTIMO. 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:

1. 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., así, en el caso objeto de estudio descargó el Reporte Histórico de avaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el 12 de noviembre de 2021, obteniendo la siguiente información:



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

2. Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 12 de junio de 2021, en la página web <https://www.raa.org.co/>, veamos:



OCTAVO. Que mediante Resolución No. 77440 del 29 de noviembre de 2021¹⁰, esta Superintendencia dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], por la presunta infracción a los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

NOVENO. Que notificada la Resolución en comento, el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** presentó escrito de descargos el día 06 de enero de 2022¹¹, ejerciendo su derecho de defensa y contradicción, aportando material probatorio.

DÉCIMO. Que con Resolución No. 3819 del 3 de febrero de 2022¹², esta entidad incorporó como pruebas los documentos enlistados en el considerado SEGUNDO de dicho acto y, corrió traslado al señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** por el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de comunicación del acto administrativo, para que, en virtud del derecho de defensa y contradicción, presentara si lo consideraba los alegatos de conclusión respectivos.

¹⁰ Consecutivo 1. Archivo.

¹¹ Consecutivo 10 Archivo.

¹² Consecutivo 13 Archivo.

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

DÉCIMO PRIMERO. Que mediante comunicado del 17 de febrero de 2022¹³, el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO**, presentó alegatos de conclusión en el cual reiteró y amplió los argumentos expuestos en el escrito de descargos y aportó documentos.

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

Consideraciones de la Dirección

Debe observarse que las autoridades han sido establecidas entre otros fines, para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida y demás derechos y libertades y, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (artículo 2º C.P.). El precepto 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 RAFAEL SORA ACEVEDO 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.

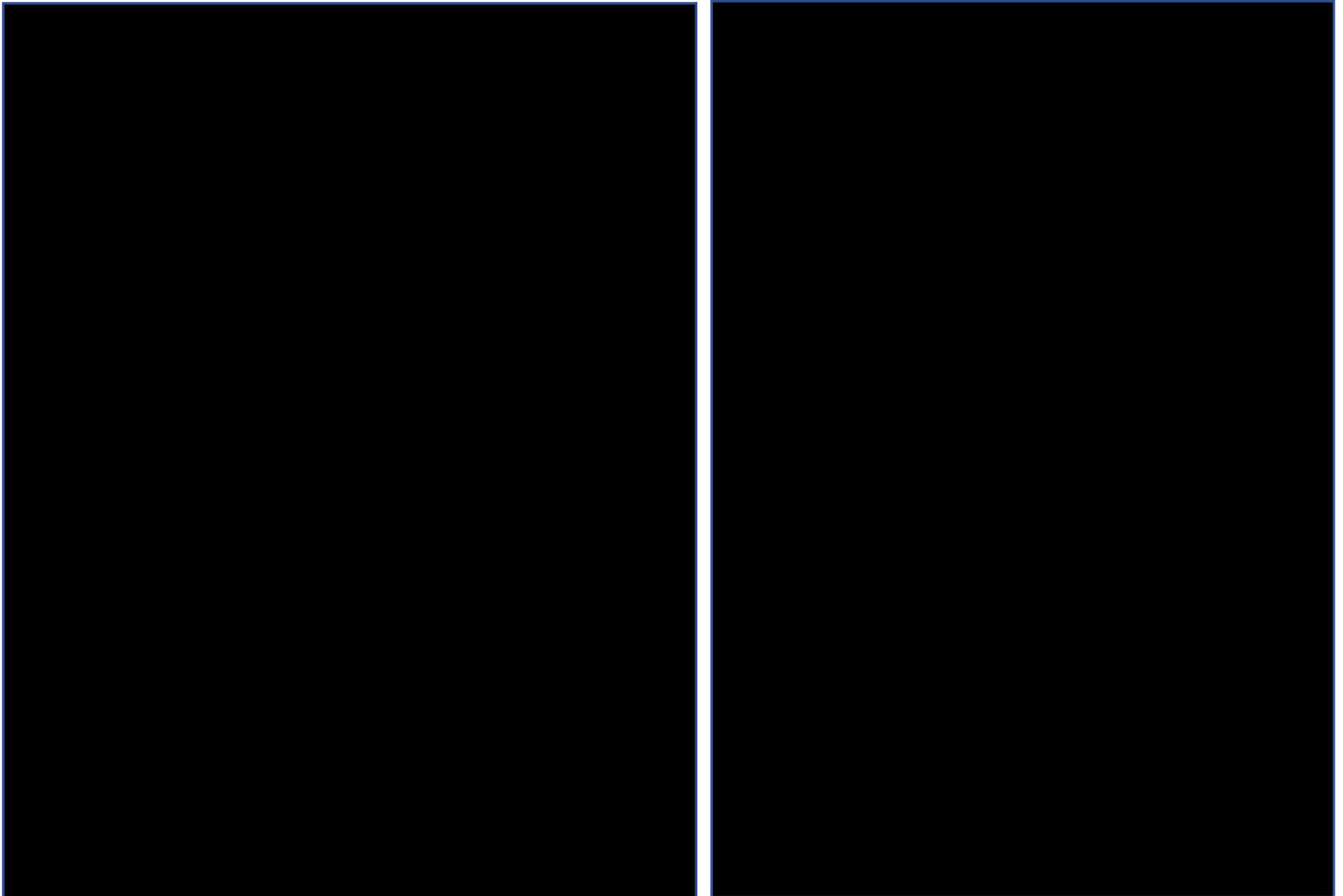
En segundo lugar, al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] elaboró los siguientes avalúos:

1. Extracto del Avalúo comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare, a solicitud del señor [REDACTED], de fecha 19 de junio de 2020¹⁴:

¹³ Consecutivo 14 Archivo.

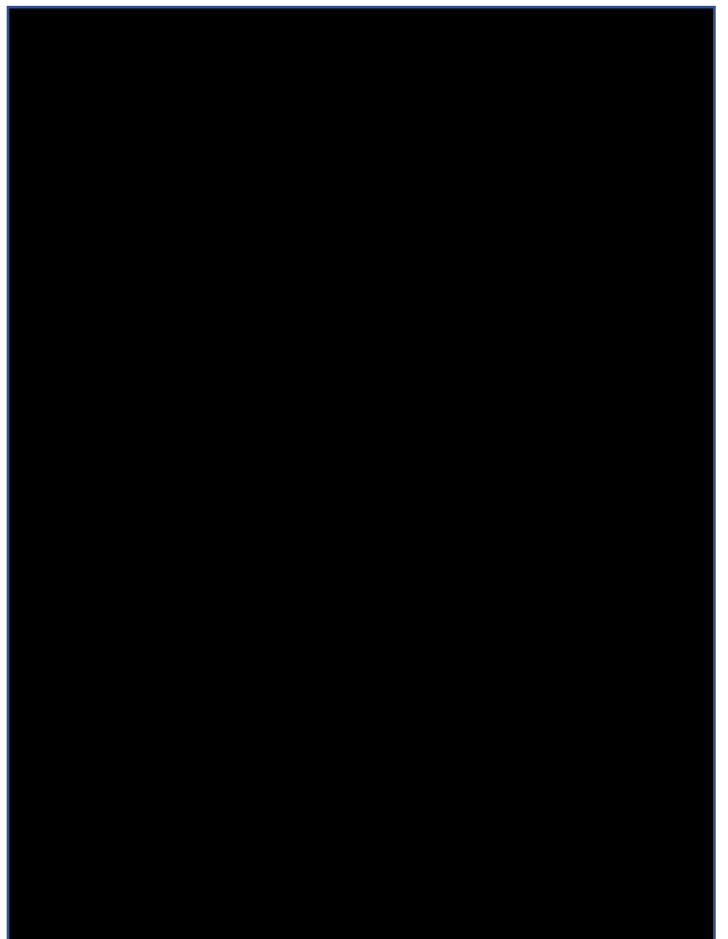
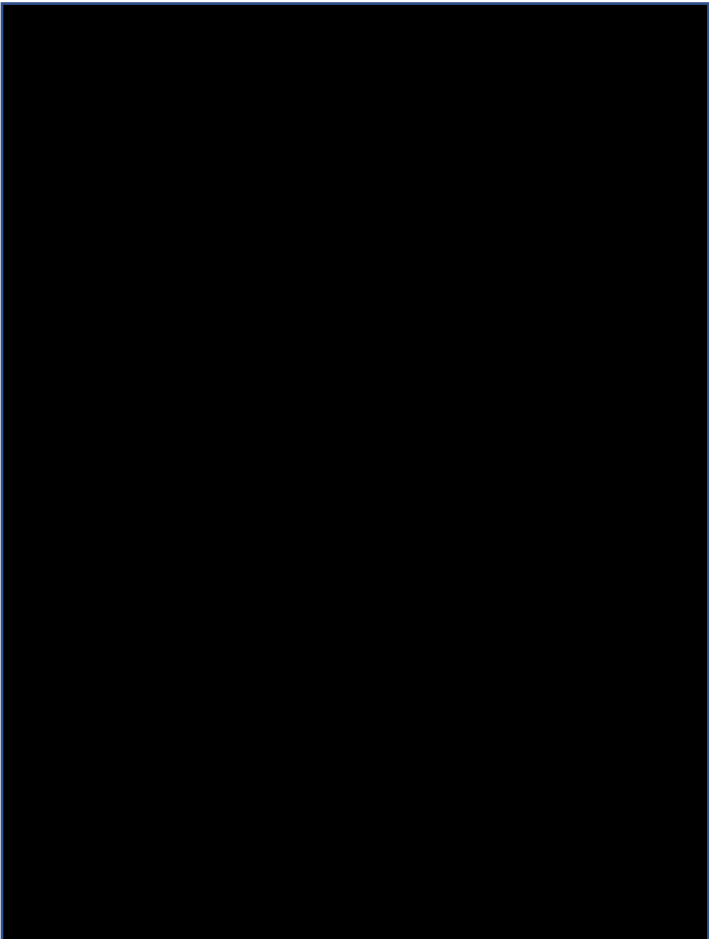
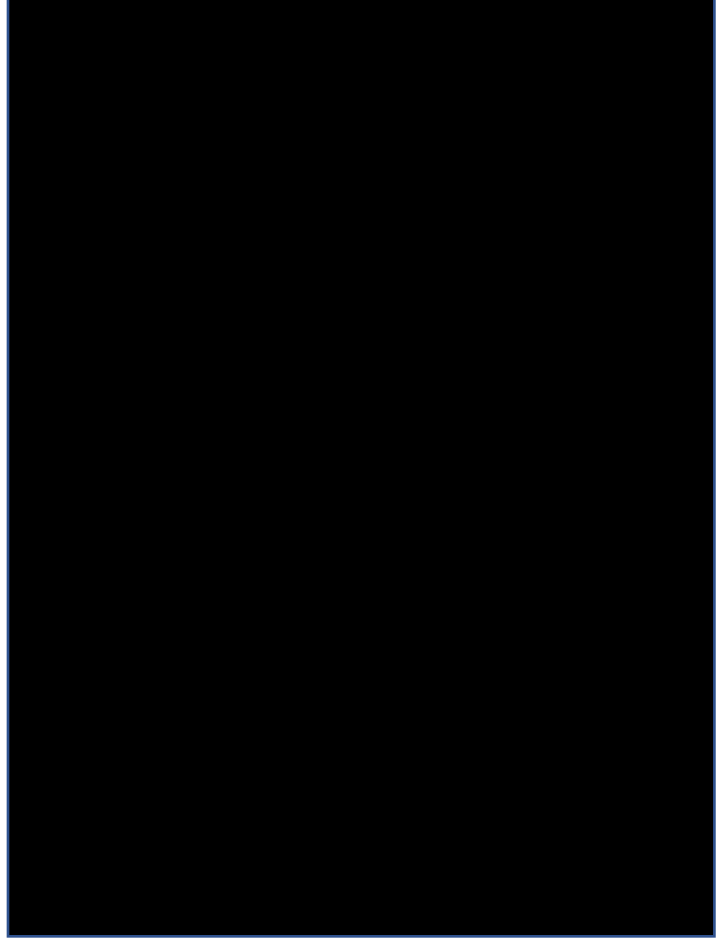
¹⁴ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexo 3

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



-ESPACIO EN BLANCO-

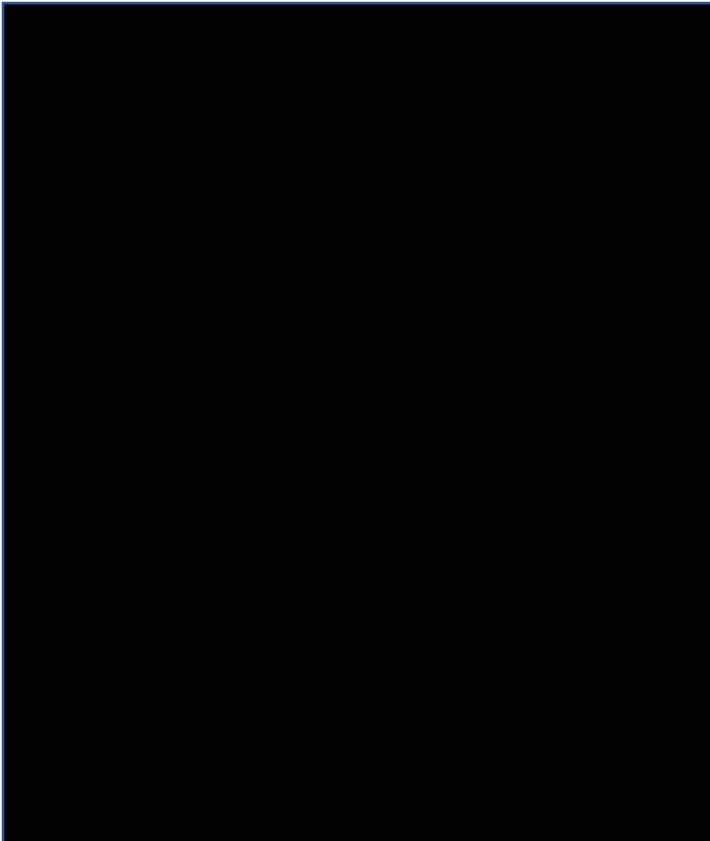
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



2. Extracto del valúo comercial bien inmueble urbano (lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED] y cédula catastral N° [REDACTED]), ubicado en la vía que conduce al corregimiento de Santafé de morichal zona agroindustrial, kilómetro 5 margen izquierdo en el municipio de Yopal – Casanare, a solicitud de Tanques y servicios del Casanare, el cual fue elaborado el 19 de febrero del 2019¹⁵:

¹⁵ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexo 4

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

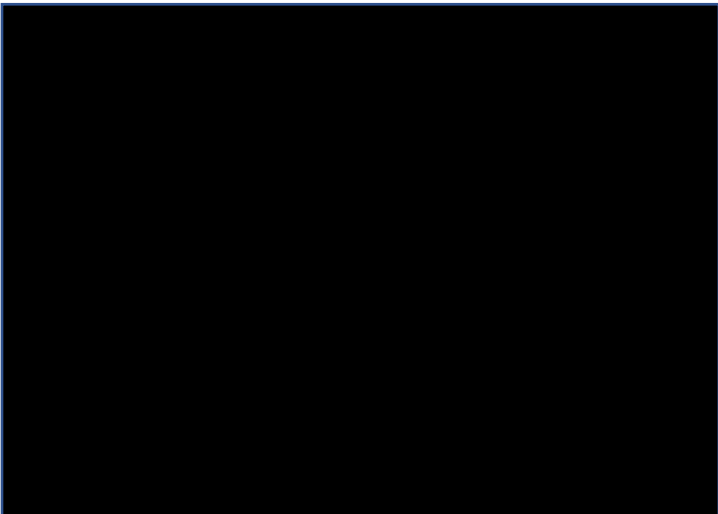


-ESPACIO EN BLANCO-

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



Valor avalúo comercial



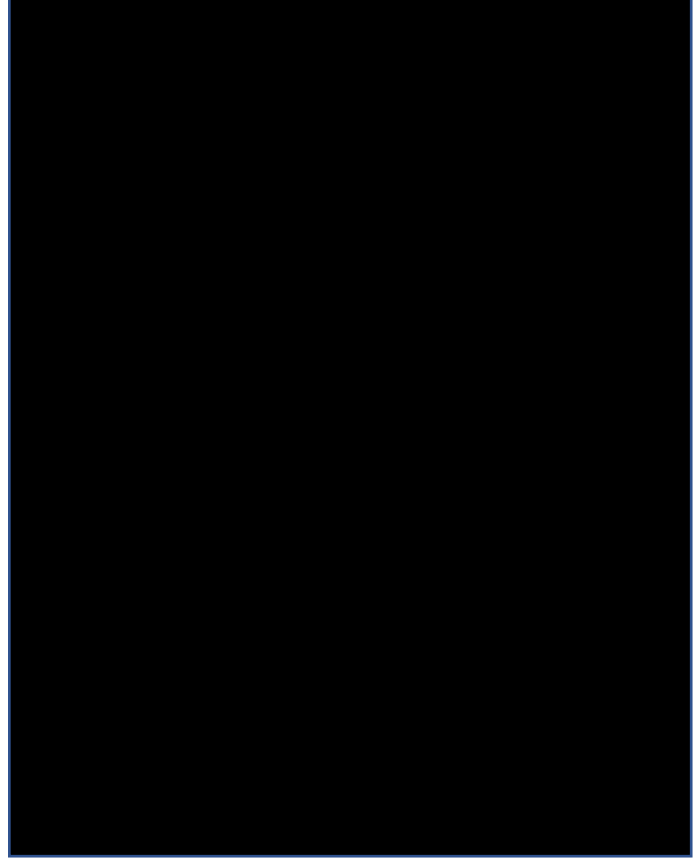
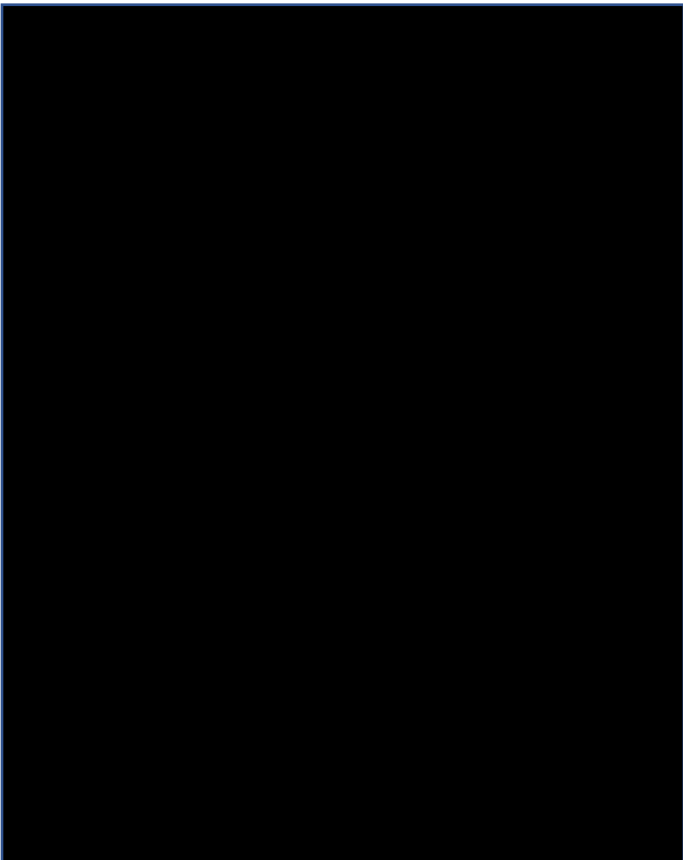
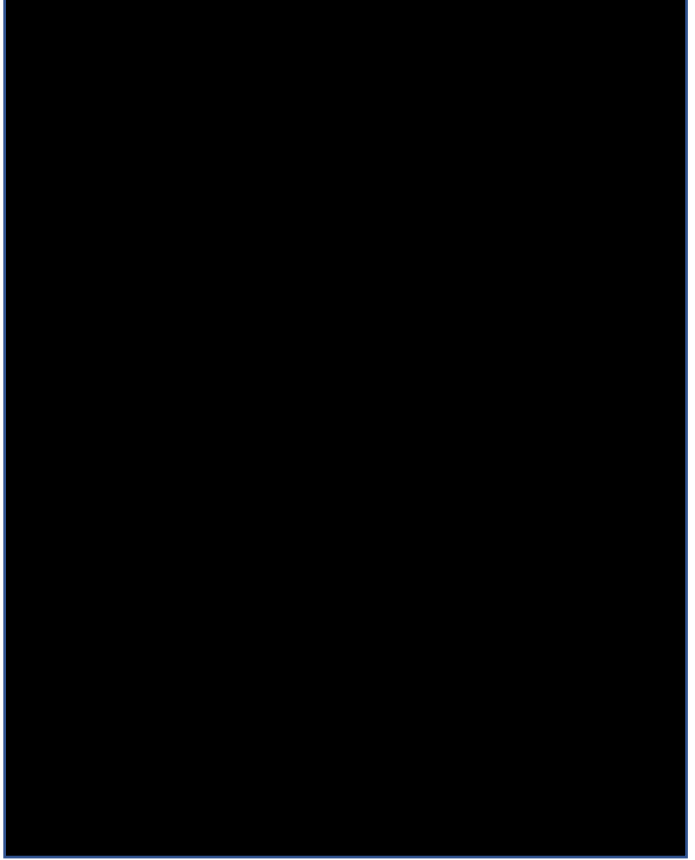
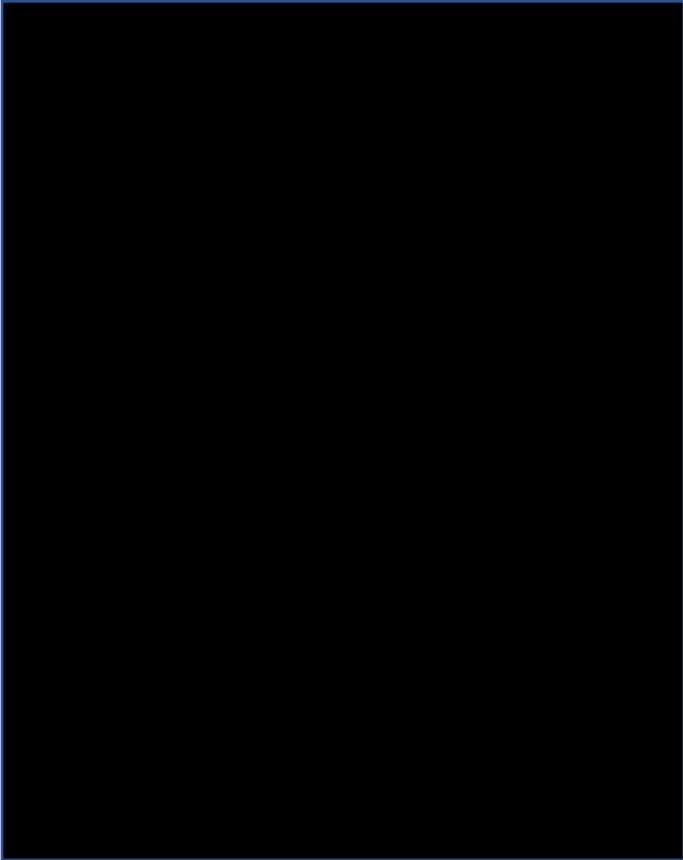
Firma avalúo

3. Extracto avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno) denominada [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal, debido a la construcción del componente de líneas eléctricas para el nuevo acueducto del perímetro urbano del municipio de Yopal, el cual fue elaborado el 6 de septiembre de 2019¹⁶:

-ESPACIO EN BLANCO-

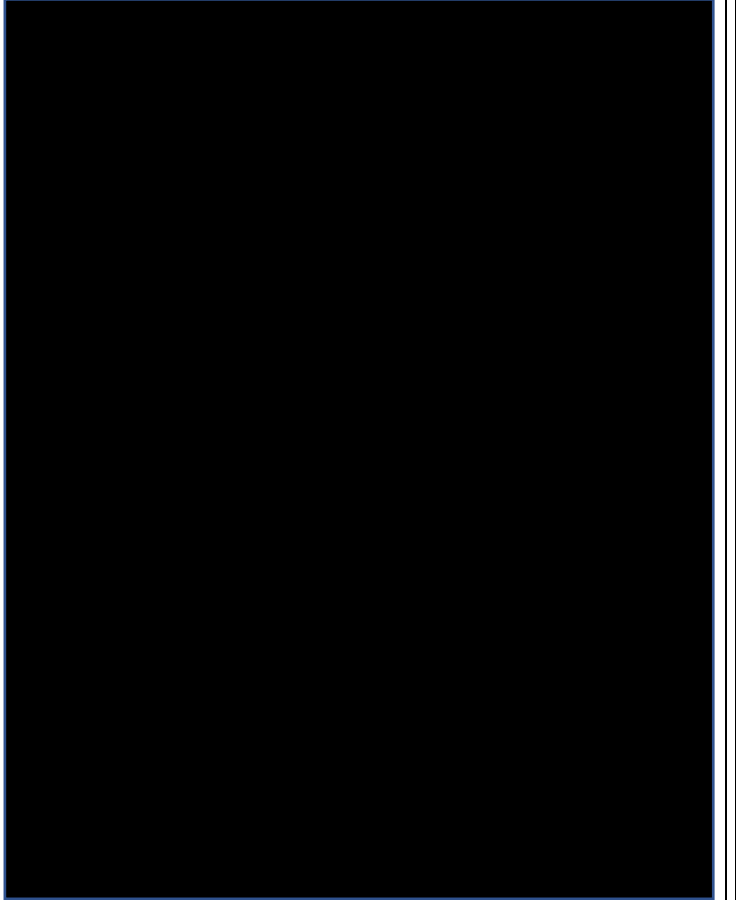
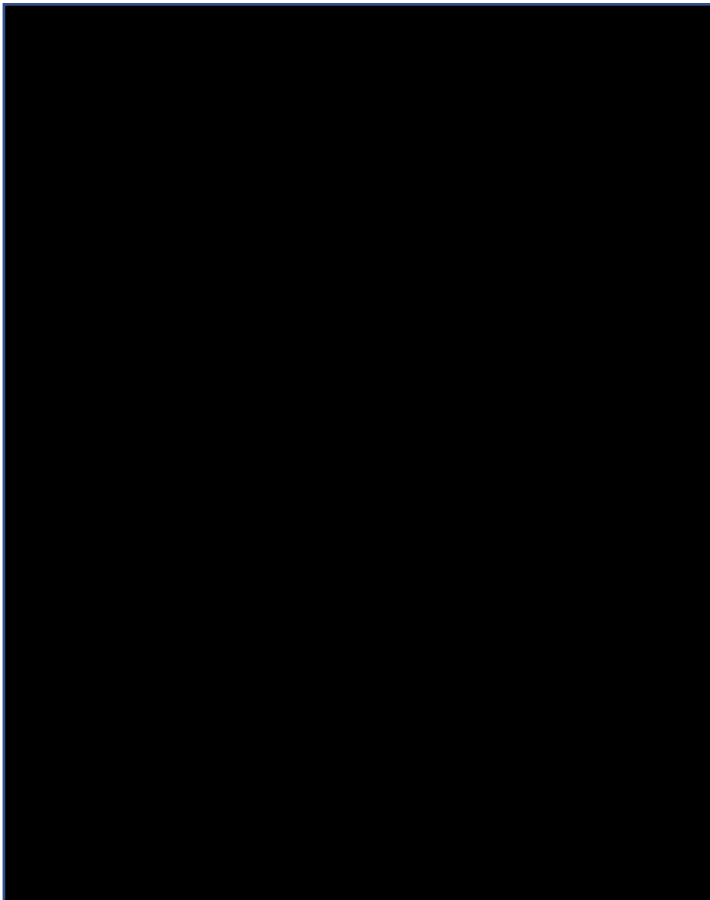
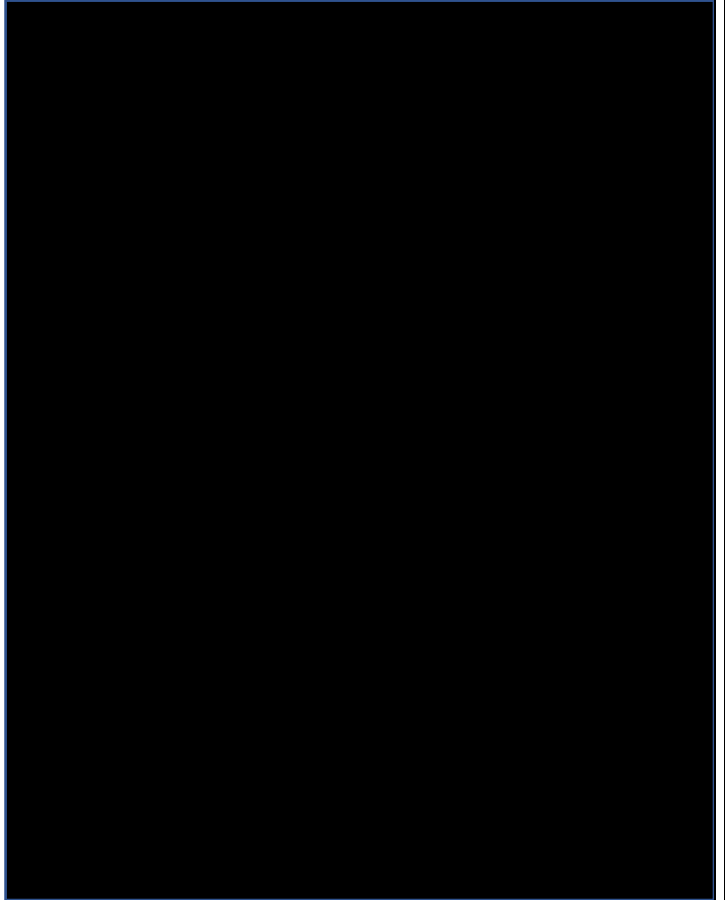
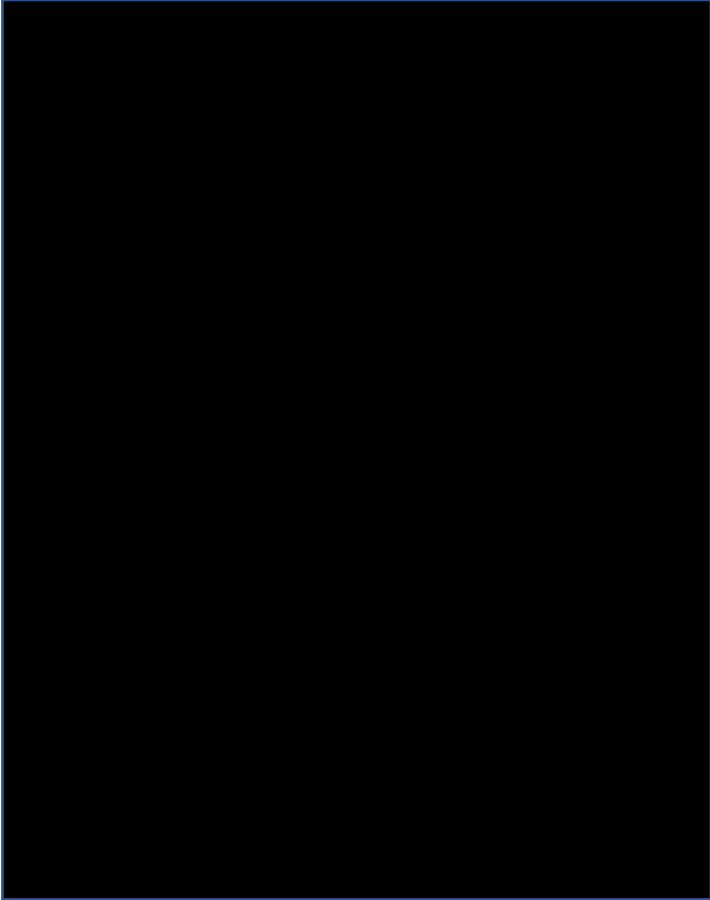
¹⁶ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexo 5

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



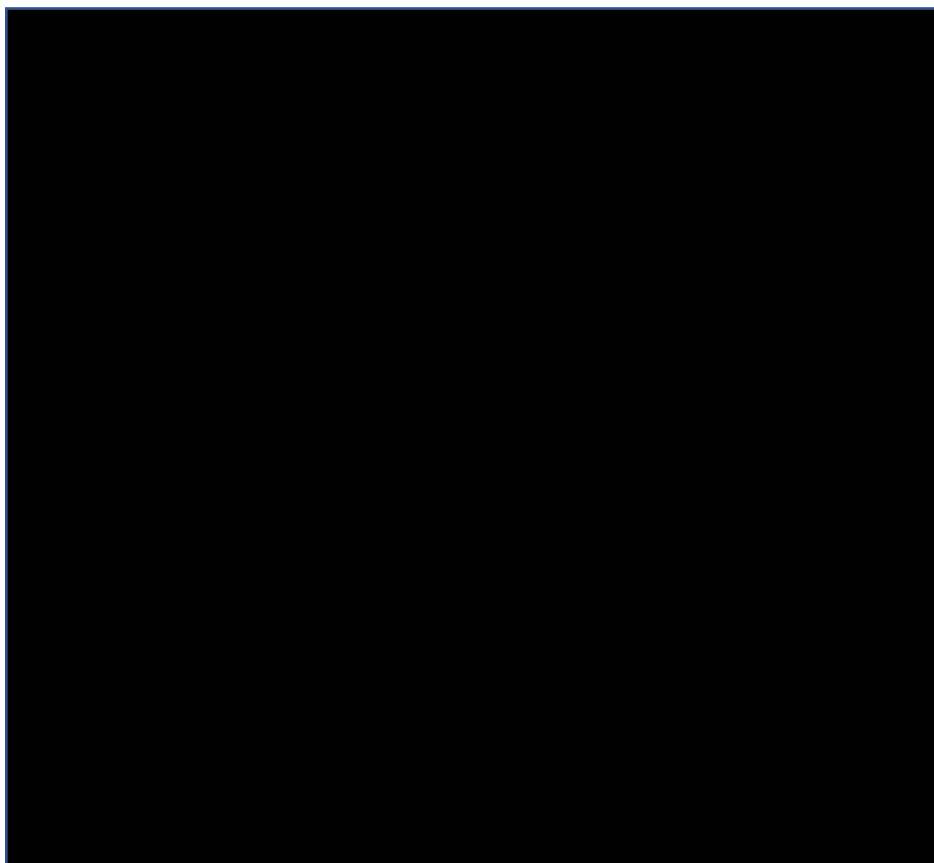
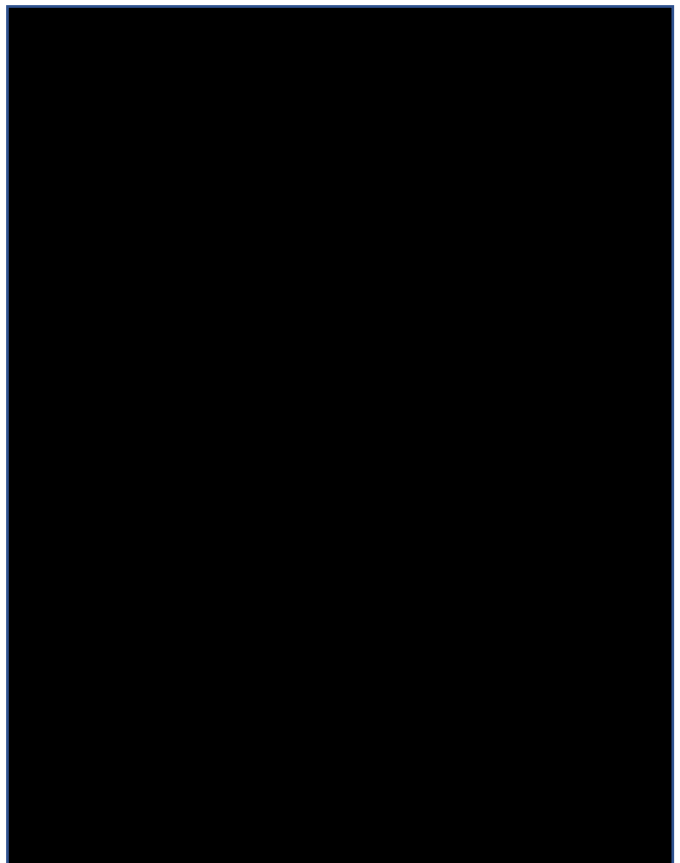
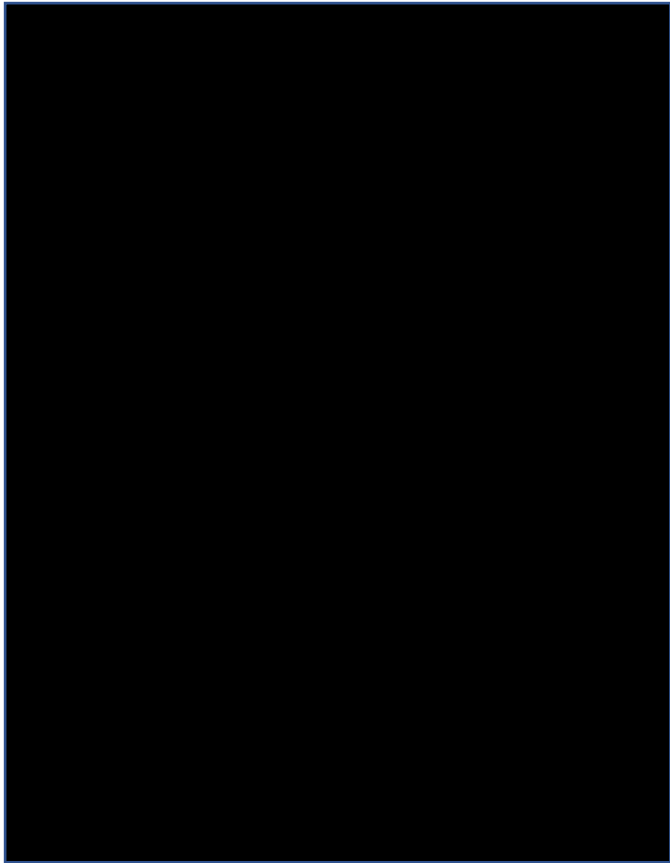
-ESPACIO EN BLANCO-

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



-ESPACIO EN BLANCO-

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



→ Valor avalúo – indemnización

-ESPACIO EN BLANCO-

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



Firma del avalúo

Como resultado, se evidencia que los dos avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y, el avalúo comercial de un inmueble rural e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble, se clasifican dentro la *categoría 1 INMUEBLES URBANOS*, *categoría 2 INMUEBLES RURALES* y *categoría 13 INTANGIBLES ESPECIALES*, de conformidad con lo dispuesto en la tabla contenida en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

N	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
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.
13	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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 avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (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 avaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.”

Por consiguiente, todas las personas que deseen ser reconocidas como avaluadores en Colombia, deben cumplir con los lineamientos mencionados, es decir deben acreditar formación académica en

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

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 Evaluadores 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; dentro del proceso de solicitud de inscripción 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:

“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 de responsabilidad al señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** dentro de la presente actuación.

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

1. ESCRITO DE DESCARGOS:

“(…) 1) Con respecto al numeral 1, se presume que se llevó a cabo un avalúo sin embargo, fue un informe solamente preliminar, únicamente con el fin de que conociera la información sin tener la validez para presentar ante alguna entidad. (...)

2) Con respecto al numeral 2. se presume de la presentación de un informe el 19 de febrero de 2019, tiempo en el cual ostentaba la condición de afiliado asociado para la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare, fui notificado el día 22 de julio de 2019 de la pérdida de calidad de afiliado asociado por la Resolución No 017 es

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

del 8 de Julio de 2019, tal como en la misma Resolución 77440 de 2021, en el numeral séptimo menciona: (...) 1. Que el señor RAFAEL SORA ACEVEDO identificado con cédula de ciudadanía número [REDACTED], era afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “LONJA DEL ORIENTE” desde el 1 de julio de 2009 al 22 de julio de 2019”. (...)

3) Con respecto al numeral 3, se presume que se realizó un avalúo, sin embargo, correspondía a un informe en borrador para el mencionado solicitante con el objeto de darle el conocimiento del proceso que se estaba realizando al tratarse de un avalúo para un dictamen de indemnización de daños y perjuicios a causa de la imposición de una servidumbre eléctrica de carácter permanente, siendo que dicho informe no contaba en su momento con la validez al no concretarse la aprobación de ambas partes, ni con el ánimo de presentarse alguna entidad, ni hacerlo valer, a su vez mi preocupación para adquirir la calidad de afiliado asociado a una Lonja era notoria, dado que la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare no existía en ese momento, es así, que no afecte el nombre de dicha Lonja. Siendo así, la presunta infracción de las normas que reglamentan la actividad de Avaluador, para la cuestión de este informe no corresponde, dado que la entidad referente en el informe en borrador no existe desde esas fechas (...)

Atendiendo que el numeral primero y tercero versan sobre los mismos argumentos, las consideraciones pertinentes se desarrollarán en un sólo acápite, por su parte el numeral 2 se analizará de manera independiente:

1.1. Del objetivo de la elaboración de los avalúos.

Dentro de los documentos que obran en el expediente, esto es, tanto los allegados por el quejoso como los aportados por el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO**, no se evidencia prueba siquiera sumaria que permita inferir que alguno de los tres avalúos sean borradores o informes preliminares, por el contrario, se evidencia que los tres documentos, tal y como se demostró en las imágenes extraídas, cuentan en su contenido con fotos, fechas de elaboración, los métodos y técnicas utilizadas para su elaboración, la remisión y la firma del investigado, con lo que se demuestra que son escritos finales a través de los cuales se determinó el valor de unos bienes.

Además, si bien el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** afirma sobre el destino privado del avalúo, se debe aclarar, que el ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con el artículo 9° de la Ley 1673 de 2013, está dado por la práctica de cualquier acto comprendido de la actividad valuatoria sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, lo que lleva a afirmar que el simple hecho de haber elaborado los avalúos (a través de los cuales se tasó el valor de unos bienes) sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, es por sí solo un hecho que determina la aplicación y cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, sin importar el destino del avalúo.

Igualmente es preciso señalar que, de acuerdo con la sentencia C-385 de 2015 de la Honorable Corte Constitucional, señala que “(...) El artículo 1° de la Ley 1673 de 2013 estableció el objeto de dicho cuerpo normativo. Al respecto, consignó que “la presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para 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. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano”. De la lectura del objeto de la norma se observa que la finalidad de la ley es crear un marco jurídico general para que el ejercicio de la valuación no constituya riesgo social. Así mismo, pretende el reconocimiento de ese oficio y que éste se desarrolle de forma transparente. (...)”, siendo claro que, no hace falta que los avalúos sean presentados ante autoridades administrativas, judiciales o de cualquier índole, para que puedan ser considerados 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 persona que contrate el servicio o elaboración de un avalúo pueda tener la confianza de quien lo elabora es una persona que cumple los requisitos, entre ellos, los de formación académica.

En igual sentido, la Ley 1673 de 2013 pretende “(...) 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. (...)”¹⁷, siendo claro que en la elaboración de un avalúo, ya sea con el fin de ser presentado ante una autoridad o con fines privados, quien desarrolle la actividad valuatoria debe cumplir con lo estipulado en la norma, pues ninguna circunstancia releva la obligación legal ni de inscripción en el -R.A.A.

¹⁷ Artículo 1° Ley 1673 de 2013.

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

Entonces, cuando el perito evaluador intervenga en un proceso o elabore un avalúo a favor de un particular en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, deberá presentar 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 Evaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). (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 Evaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen. (énfasis propio)

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, como quiera que, no se evidencia dentro del expediente prueba alguna que demuestre que los avalúos eran borradores, sumado a que, no hace falta que los avalúos sean presentados ante autoridades para que sean considerados como tal.

1.2. Sobre su condición de miembro de Lonja.

En el segundo punto manifiesta el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** que, para el momento de la presentación del informe de fecha 19 de febrero de 2019, aun “*ostentaba la condición de afiliado asociado para la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare*”, ya que la resolución con la que perdió la calidad de afiliado a la Lonja fue notificada el 22 de julio de 2019.

Con el fin de analizar el argumento de defensa propuesto, es importante identificar que la investigación se fundamenta en la elaboración de tres avalúos:

1. Avalúo comercial bien inmueble urbano (lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED] y cédula catastral N° [REDACTED]), elaborado el 19 de febrero del 2019.
2. Avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno) denominada [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal, elaborado el 6 de septiembre de 2019.
3. Avalúo comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare, elaborado el 19 de junio de 2020.

De lo anterior, se evidencia en primer lugar que, le asiste razón al investigado cuando indica que respecto del avalúo de fecha 19 de febrero de 2019, aún tenía la condición de afiliado asociado en la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare, ya que como se señaló en precedencia, la resolución con la que perdió la calidad de afiliado a la Lonja le fue notificada el 22 de julio de 2019.

En segundo lugar, frente al avalúo comercial del bien inmueble urbano de fecha 19 de junio de 2020, analizado el material probatorio, no se observa por parte de esta Dirección que, el señor **SORA ACEVEDO** se hubiere presentado como miembro de la “LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL ORIENTE”; en ese sentido, no habría incurrido en el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, de la que habla el inciso 2 del artículo 9° de la ley 1673 de 2013.

En tercer lugar, para el avalúo de fecha 6 de septiembre de 2019¹⁸, el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** allegó copia del carné que lo acreditaba como miembro de Lonja de Propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia hoy Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente”, pasando por alto sus propias afirmaciones, ya que para ese momento, tenía conocimiento del contenido de la Resolución 017 del 8 de julio de 2019, a través de la cual, se le sancionó con la pérdida de calidad de afiliado de asociado a partir del 22 de julio de 2019, lo que permite inferir que frente a este avalúo se presentó como miembro de Lonja sin serlo.

¹⁸ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 5

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

En consecuencia, del estudio realizado se puede deducir que, el investigado se presentó como evaluador inscrito a una lonja sin serlo, para el momento en que elaboró el avalúo de fecha 6 de septiembre de 2019¹⁹, por lo que, en efecto incurrió en el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, específicamente el inciso 2 del artículo 9 de la ley 1673 de 2013, en donde se indica:

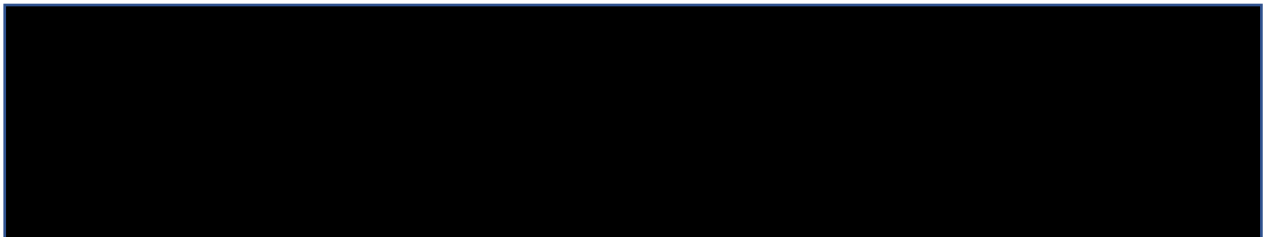
“Artículo 9°. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. (...) En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo. (...)”

Conforme a lo analizado, no le asiste razón al investigado en su tesis pues como quedó probado, en uno de los avalúos, específicamente el *Avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno) denominada [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal*, se presentó como miembro de Lonja, cuando para esa fecha (6 de septiembre de 2019), ya había sido notificado de la resolución con la cual se le informaba la pérdida de calidad de afiliado de la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia hoy Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente”; avalúo frente al cual se le considera responsable de haber incurrido en el ejercicio ilegal de la actividad al haber indicado ser miembro de Lonja de Propiedad Raíz sin serlo.

Ahora bien, en relación con la hipótesis planteada por el investigado que la “Lonja de Propiedad Raíz de Casanare” no existía para el momento de la elaboración del *Avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno) denominada [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal*, el cual fue elaborado el 6 de septiembre de 2019, y por tanto, nunca afectó su buen nombre; es importante contextualizar que, la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente, con sigla Lonja de Oriente y NIT 844.000.722-1, tiene fecha de matrícula del 16 de junio de 1997 y ha cambiado su razón Social en varias oportunidades²⁰:

- 1) LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CASANARE ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO.
- 2) LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE YOPAL Y CASANARE
- 3) LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE YOPAL CASANARE Y LA ORINOQUIA.
- 4) LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL ORIENTE - Actual.

En efecto, de acuerdo con la información y los documentos que obran en el expediente²¹, el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** estuvo inscrito en la “Lonja del Oriente” (razón social actual) desde el 1 de julio de 2009 hasta el 22 de julio de 2019; quedando probado que, para el momento de la elaboración de los 3 avalúos -19 de junio de 2020, 19 de febrero de 2019 y 6 de septiembre de 2019- especialmente el de septiembre de 2019, la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente ya existía aunque tuviese una razón social diferente; entonces, aun cuando la Lonja tuviese un nombre diferente con motivo al cambio de su razón social, siempre se ha identificado con el mismo NIT 844.000.722-1; en ese orden el investigado se presentó como miembro de esta lonja sin serlo, utilizando su nombre en el avalúo:



Para reforzar lo anterior, esta Dirección da cuenta que el logo de Lonja que aparece en el avalúo del 6 de septiembre de 2019, resulta ser el mismo que aparece en el carné que lo acredita como evaluador, con fecha de vencimiento 31 de diciembre del 2019²²:

¹⁹ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 5

²⁰ Información extraída del certificado de existencia y representación legal o de inscripción de documentos, visualizado en la página web rues.org.co/Expediente

²¹ Consecutivo 0. Correo electrónico. Anexo ZIP. 2020-08-27. Anexos Solicitud investigación Rafael Sora Acevedo. Anexo 13. Denuncia ante la Fiscalía Rafael Sora Acevedo.pdf. Página 1

²² Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexos 3 y 4.

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



Concluyéndose que, no le asiste la razón al investigado cuando pretende desestimar el cargo de ejercicio de ejercicio ilegal de la actividad valuatoria al haber indicado ser miembro de Lonja de Propiedad Raíz sin serlo, bajo el fundamento que la lonja no existía, cuando quedó visto que Lonja con NIT 844.000.722-1 tiene fecha de matrícula del 16 de junio de 1997 a la fecha, no obstante, ha cambiado su razón social en varias oportunidades.

2. ESCRITO DE ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:

El señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** mediante alegatos de conclusión de fecha 17 de febrero de 2022²³, indica:

“(…)las decisiones tomadas por la SIC, no deberán realizarse de forma ambigua, sino valorando los criterios establecidos en el párrafo 1, artículo 61 de la Ley 1480 de 2011 al momento de configurar las sanciones establecidas en la normatividad, procurando que su fallo resulte lo más justo y en equidad, es así que, en aras de existir un conflicto la cual nos ocupa de la presunta infracción debe entrar a estudiar los siguientes argumentos, para así determinar si se demostró alguna afectación de los criterios que tiene en cuenta la Superintendencia de Industria y Comercio, para graduar la multa contemplados en la norma anterior.”

(…)

Vale resaltar, que cómo lo he manifestado en este escrito, que en los años de experiencia que he laborado sobre el tema, no se ha generado perjuicios ni a las entidades con las que he laborado, ni a personas naturales, en ninguna forma, ni por otras circunstancias, que no se obtiene beneficios económicos por los asuntos materia de este debate, he cumplido cabalmente con la ley generando confianza y seguridad que por tanto tiempo ejercí.

Empero, mi salud cada día se ha deteriorado, proporcionando síntomas de depresión, estrés y ansiedad, trastornos emocionales que afecta mi comportamiento y mis pensamientos, presentando dificultades para realizar las actividades cotidianas, desenvolverme laboralmente, entre otros, quizás a veces nos encerramos en ese mundo que vivimos muchas personas que padecemos estos trastornos, nos hacen alterar nuestro comportamiento, debido a ello, y al estrés generado sufrí un infarto que casi acaba con mi vida, situación que se evidencia en los soportes que reposan en el expediente y en informe emitido por la especialista.(…)”

2.1. Sobre los criterios de graduación de la multa.

Frente a los criterios de graduación de la multa establecidos en el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, donde se detalla claramente el discernimiento previo que debe realizar la Entidad para fijar la sanción de multa a imponer previa investigación administrativa, se desarrollará en el acápite de la tasación de la sanción.

2.2. Sobre el hecho que no ha generado perjuicios, ni obtenido beneficio económico.

Lo relativo a que, con el trabajo desarrollado durante todos sus años de experiencia, no se han generado perjuicios, es importante contextualizar que la jurisprudencia ha mencionado *“(…) 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”²⁴.*

²³ Consecutivo 18 Archivo.

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

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

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 indica²⁵ que frente al oficio de valuación que *“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 avaluación.”*

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 ii) proteger los derechos de los avaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad”*²⁶

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.

Acorde a lo anterior, con la elaboración de los 3 avalúos mencionados y la entrega a quien los solicitó, el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía generó a las personas naturales y entidades un perjuicio, ya que como se ha establecido la inscripción en el R.A.A. garantiza la idoneidad de quien elabora el avalúo, además de prevenir el potencial daño y riesgo social; lo anterior, porque para proceder con este registro, la Entidad Reconocida de Autorregulación evalúa el cumplimiento de los requisitos, estudiando unos estándares de idoneidad, de experiencia y conocimientos de las personas que desean ejercer la actividad valuatoria, evitando el riesgo implícito que trae consigo la actividad de tasación, entonces el riesgo que señala el investigado nunca existió, se ve consumado desde el mismo momento es que decidió ejercer la actividad de tasación sin el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Ley 1673 de 2013.

Por otra, respecto de la declaración juramentada realizada en la notaría 01 del círculo de Yopal²⁷ por la señora [REDACTED], a través de la cual el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** pretende demostrar que no recibió ningún beneficio económico, pues devolvió el dinero del avalúo elaborado el 9 de junio de 2020; se lee:

“(…) Manifiesto bajo la gravedad del juramento que yo relacione al señor [REDACTED], quien necesitaba un informe relacionado con avalúo de una propiedad en la ciudad de Yopal y me busco para que le ayude a buscar quien hacia esos informes, para lo cual yo conociendo al señor Rafael Sora Acevedo, lo relacione para que se hiciera dicho trabajo, pero que no fue aceptado por el señor [REDACTED], porque el necesitaba el soporte de la RA, y el señor Rafael Acevedo No lo tenía, siendo así que el Señor [REDACTED], me busco para que por mi intermedio debido a que los había relacionado se le hiciera la devolución del dinero y el hacia la devolución del informe original, la cual se llevo a total cabalidad, devolviéndole los recursos que el señor Gustavo había pagado por el mismo y el hizo la devolución completa del informe original. (...)”

Al respecto, entiende esta Dirección que la declaración emitida se relaciona con el *Avaluó comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare* de fecha 19 de junio de 2020, a partir de la cual, se puede inferir que el avalúo fue elaborado y entregado al solicitante, señor [REDACTED], quien lo rechazó porque el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** no contaba con el certificado de inscripción en el R.A.A., y en consecuencia, procedió con la devolución del dinero pagado por su elaboración.

Sin embargo, si bien se presume que ese tipo de documentos aseguran bajo juramento la existencia de determinados hechos y dan fe de lo que ahí se declara, esperaríamos esta Superintendencia que dicha

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

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

27 Consecutivo 18. Archivo. Anexo Correo electrónico.

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

manifestación proviniera del implicado y perjudicado con la gestión del investigado, es decir, del señor [REDACTED], por lo que esta información será valorada dando aplicación al principio de buena fe.

En este sentido, aunque puede determinarse que frente a este avalúo presuntamente no hubo un beneficio económico como quiera que el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** reintegró el pago realizado, es claro que se puso en el riesgo que pretende prevenir la Ley 1673 de 2013, así como la confianza que se depositó en el evaluador contratado. El pago del avalúo no configura la infracción. El incumplimiento se genera por el hecho de realizar un avalúo sin cumplir con el deber de encontrarse inscrito en el R.A.A., cobre o no por sus servicios.

2.3. Sobre el estado de salud del investigado.

Respecto del estado de salud del investigado, y los reportes médicos y de psicología remitidos como prueba documental, esta entidad no pretende desconocer los quebrantos de salud del investigado y que la difícil situación laboral que atraviesa el país, impacte y empeore su estado; sin embargo, esta Dirección debe ser enfática que estos documentos no guardan relación con el objeto de esta investigación, y que dichas circunstancias no son óbice, ni constituyen una causal que lo exima de la responsabilidad del cumplimiento de la Ley 1673 de 2013.

En igual sentido, esta Superintendencia aun cuando se compadece y manifiesta su consideración sobre las situaciones sociales, económicas, familiares y de salud manifestadas por el investigado, lo cierto es que éstas no tienen la potencialidad de exonerarle de responsabilidad, ni esta Entidad puede dejar de ejercer las funciones de control y vigilancia que le sido asignadas por ley; en ese sentido, sin perjuicio de la difícil situación de salud por la que puede estar atravesando el investigado, lo cierto es que 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.

Adicionalmente, esta Entidad dentro de cada actuación administrativa solicita los estados financieros del sujeto investigado, en razón a que esta información luego de realizar el ejercicio de dosimetría sancionatoria, permite evidenciar si la multa a imponer puede resultar confiscatoria o no para el sujeto; en otras palabras, se requiere con el fin de venerar los principios constitucionales de proporcionalidad y razonabilidad, teniendo presente el objetivo que persigue la potestad sancionatoria; así, se busca no generar una afectación representativa en el patrimonio de los investigados; aclarando que, 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.

Es necesario precisar que las sanciones que se imponen dentro de procesos administrativos sancionatorios no constituyen la cuantificación de perjuicios materiales o morales, es decir, no se trata de la cuantificación de un daño como sucede en el régimen civil de responsabilidad. Por el contrario, las sanciones que impone esta Superintendencia, es una consecuencia negativa impuesta en contra de la persona natural que viole las disposiciones de la Ley 1673 de 2013 o sus decretos reglamentarios, en consecuencia, no se pretende imponer una sanción confiscatoria sino disuasoria, esto es, una sanción que tenga la capacidad de desalentar o cambiar el comportamiento que se reprocha, con el fin de promover y garantizar el cumplimiento de la Ley.

A partir de lo anterior, se concluye que el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], 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 3 avalúos los días 19 de febrero de 2019, 6 de septiembre de 2019 y 19 de junio de 2020, igualmente al haberse presentado en el avalúo elaborado el 6 de septiembre de 2019 como evaluador inscrito en una lonja sin ser miembro de esta, pues había perdido tal calidad.

Para finalizar, esta autoridad volvió a consultar el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el día 10 de mayo de 2022, sin encontrar aun inscripción del señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]:

-ESPACIO EN BLANCO-

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



Conclusión

En definitiva, esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró y presentó los avalúos:

- i) Avalúo comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare, elaborado el 19 de junio del 2020²⁸;
- ii) Avalúo comercial del bien inmueble urbano, lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED] y cédula catastral N° [REDACTED], ubicado en la vía que conduce al corregimiento de Santafé de morichal zona agroindustrial, kilómetro 5 margen izquierdo en el municipio de Yopal – Casanare, elaborado el 19 de febrero del 2019²⁹ y,
- iii) Avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno), denominado [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal, el cual fue elaborado el 6 de septiembre de 2019³⁰, sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., y además en el avalúo de fecha 6 de septiembre de 2019 y, al haberse anunciado como miembro de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL ORIENTE sin serlo.

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 **RAFAEL SORA ACEVEDO**, 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, por expresa remisión del inciso final del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013.

DÉCIMO TERCERO. 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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, como quiera 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 que elaboró los avalúos:

²⁸ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 6

²⁹ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 4

³⁰ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 5

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

- i) Avalúo comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare, elaborado el 19 de junio del 2020³¹;
- ii) Avalúo comercial del bien inmueble urbano, lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED] y cédula catastral N° [REDACTED], ubicado en la vía que conduce al corregimiento de Santafé de morichal zona agroindustrial, kilómetro 5 margen izquierdo en el municipio de Yopal – Casanare, elaborado el 19 de febrero del 2019³², y
- iii) Avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno), denominado [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal, el cual fue elaborado el 6 de septiembre de 2019³³.

Además, incurrió en el ejercicio ilegal de la actividad al haberse anunciado como miembro de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL ORIENTE con contar con dicha calidad, para el momento en que elaboró el *avalúo comercial e indemnización de daños y perjuicios por afectación de servidumbre rural del bien inmueble (lote de terreno), denominado [REDACTED] ubicado en la vereda Guamalera vía el corregimiento el Morro, Municipio de Yopal*, elaborado el 6 de septiembre de 2019, ya que desde el 22 de julio de 2019 dejó de ser miembro de la Lonja.

De la misma manera, la infracción del artículo 23° de la Ley 1673 de 2013, el cual establece “ARTÍCULO 23. **OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN.** *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores...*”; al no cumplir con la obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Así las cosas, se impondrá a del señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS** (\$ 5 000 000 COP) equivalente a CINCO (5) SMLMV, que representan 131,57 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 2018-2022³⁴ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020³⁵.

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

1. Daño causado a los consumidores.

El investigado en descargos³⁶ señala que, los avalúos objeto del presente proceso no cumplían con las características de un avalúo sino que eran meramente un informe, situación que quedó desvirtuada al evidenciarse que no obran pruebas donde se observe que alguno de los avalúos esté reseñado como borradores o informes preliminares, sumado a que dentro de los referidos informes el investigado determinó el valor de los bienes, razón por la cual, es claro que su actividad que se encuentra enmarcada en las actividades que desempeña un evaluador.

Por otro lado, indica que, con la emisión de estos documentos no se genera ningún perjuicio al “consumidor”, sin embargo, tal y como se indicó, la actividad valuatoria entraña en si misma un riesgo social, en ese sentido, elaborar varios dictámenes 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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** realizó avalúos sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** 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,

³¹ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 6

³² Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 4

³³ Consecutivo 0. Archivo Correo electrónico Anexo 5

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

35 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...”*

³⁶ Consecutivo 18 Archivo.

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

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, las valuaciones realizadas por el investigado sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6° 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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** continúa sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., no existe prueba de que haya emitido avalúos después de septiembre de 2019 (fecha de elaboración del último 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.

Se aclara que, la reincidencia de la conducta no está dada porque desde el 2022 el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** se dedica a la actividad del evaluador, o porque nunca ha recibido una queja por algún error técnico o por falta de ética profesional, sino porque no existen pruebas que permitan a esta autoridad establecer que ha continuado ejerciendo la actividad valuatoria sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

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

El señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** no es reincidente en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, toda vez que, no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas; motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción a imponer.

Se aclara que, la reincidencia de la comisión no está dada por la existencia de un daño, como lo manifiesta en los alegatos presentados el 17 de febrero de 2022³⁷, sino, por la reiteración de la conducta, en este caso, que haya sido investigado y sancionado previamente por el incumplimiento de los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013.

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

De acuerdo con lo manifestado por el investigado, realizó la devolución de dinero del informe *Avalúo comercial del bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal-Casanare* de fecha 19 de junio de 2020, circunstancia que permite inferir que buscó la solución adecuada al posible consumidor.

Sin embargo, no se evidencia actuaciones en ese sentido frente a los avalúos 19 de febrero del 2019 y del 6 de septiembre de 2019.

Adicionalmente, debe aclararse que la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores, no está dada ante la falta de quejas o denuncias reclamando algún daño frente a los avalúos, pues como se ha señalado a lo largo del acto, la actividad que implique determinar o fijar el valor a un bien y actuar como evaluador tiene inmerso un riesgo.

Por ende, la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores frente al informe valuatorio de la fecha 19 de junio de 2020, se ha tomado en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

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 **RAFAEL SORA ACEVEDO**, ha contado con la disposición de colaborar con esta autoridad administrativa, siendo inaplicable este criterio.

Aclarando que, 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

³⁷ Consecutivo 18 Archivo.

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

que ha sido incorporado al expediente, forman parte de la defensa del investigado y 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, aun cuando el investigado de acuerdo con lo expuesto en la declaración juramentada de la señora [REDACTED], realizó la devolución del dinero pagado como contraprestación por la elaboración del avalúo comercial del *bien inmueble urbano (edificio de 4 pisos) ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Yopal- Casanare*, elaborado el 19 de junio del 2020, se generó un beneficio económico en favor del señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** toda vez que, respecto de los dos avalúos restantes si 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 estar inscrito en el R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor, lo que 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.

Si bien dentro de las pruebas que obran en el expediente, existe un denuncia penal presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia hoy Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente” ante la Fiscalía Seccional por falsedad en documento privado en contra del señor **RAFAEL SORA ACEVEDO**³⁸, a la fecha no se evidencia el resultado de la investigación, por lo que no se tendrá en cuenta esta actuación para determinar la utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción valuatoria y, en consecuencia este criterio no fue valorado ni para agravar ni 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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** 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, 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, 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 con la actividad del evaluador, será mayor.

DÉCIMO CUARTO. Orden necesaria.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, y 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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** 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 desee 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:

³⁸ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico. Anexo 13.

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

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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** 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 QUINTO. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número 20-288191 se encuentra a disposición del **RAFAEL SORA ACEVEDO** 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 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 "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 SEXTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente” identificada con NIT 844.000.722-1, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer a el señor **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS** (\$ 5 000 000 COP) equivalente a CINCO (5) SMLMV, que representan 131,57 UVT. de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

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

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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** 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 **RAFAEL SORA ACEVEDO** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando **DÉCIMO CUARTO** de la presente Resolución.

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución a Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente” identificada con NIT 844.000.722-1, en calidad de denunciante, entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 12 MAYO 2022

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación

Investigado: RAFAEL SORA ACEVEDO
Identificación: C.C. [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]³⁹
Dirección de notificación: [REDACTED]

Comunicaciones

Nombre: Lonja de Propiedad Raíz del Oriente “Lonja del Oriente”
NIT: 844.000.722-1
Presidente: Alvarez Alvarez Augusto Gilberto
Identificación: [REDACTED]
Correo electrónico: lonjayco@hotmail.com¹⁹⁴⁰
Dirección de notificación: Calle 10 22 76
Ciudad: Yopal - Casanare.

Proyectó: LDBR
Revisó: CR

³⁹Dirección física tomada del consecutivo 18 del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁴⁰ Dirección física y electrónica tomada del RUES, consulta efectuada el 10 de mayo de 2022.