

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

(18 FEBRERO 2022)

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

Radicación 21- 74483**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACION DE
REGLAMENTOS TECNICOS Y METROLOGIA LEGAL**

En ejercicio de sus facultades legales, según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de las facultades administrativas establecidas en el numeral 21 del artículo 1º del Decreto 4886 de 2011 y el artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por esta Superintendencia, y

CONSIDERANDO

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

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

TERCERO. Marco Conceptual.

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

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

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

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

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

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

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

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a través del régimen de transición o acreditando el cumplimiento de requisitos académicos contemplados en la normatividad, para poder desempeñar legalmente la actividad valuatoria.

De otra parte, la conducta del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador se encuentra en cabeza de esta Superintendencia, siempre y cuando la persona no se encuentre inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. reconocida y autorizada y, en los siguientes casos: (i) cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley, (ii) cuando una persona actúe, se anuncie o presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agremiación sin serlo, (iii) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A., cuando (iv) en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (iv) cuando un evaluador aun estando inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En este sentido, todo el engranaje concebido por la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario tiene como principal finalidad que las personas que ejerzan la actividad valuatoria en Colombia se inscriban en el R.A.A. a través de las E.R.A., lo cual conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación correspondientes. Nótese que de acuerdo con el artículo 23 de la ley, dicha inscripción en el R.A.A. es obligatoria para todas las personas que quieran desempeñarse como evaluadores en Colombia, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad en los términos del artículo 9.

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

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 19 de febrero de 2021², la Representante Legal de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A, dio traslado por competencia de la queja presentada por la Subgerente de Gestión del Suelo -Metro de Bogotá S.A. con NIT 901.038.962-3, sobre una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.146.237, indicando lo siguiente:

² Consecutivo 0 del sistema de trámites anexo 1 – “traslado por competencia de la queja recibida contra FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA.pdf”

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

“(…) Respetuosamente nos permitimos poner en conocimiento a ustedes, el avalúo comercial realizado por Fernando Rodríguez Velandia, lo anterior en virtud que, actualmente Metro de Bogotá S.A., se encuentra adelantando el proceso de adquisición predial, para el proyecto primera línea del metro de Bogotá, y durante el proceso de adquisición para un predio afectado por el proyecto, se interpuso el radicado No. PQRSD-E20-01116, por medio del cual se adjuntó dicho avalúo comercial, como prueba en su petición. En ese orden de ideas, y revisada la base de datos¹ que reposa en la página de la Superintendencia de Sociedades, el señor Fernando Rodríguez Velandia, presuntamente no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores-RAA., como lo indica la Ley 1673 de 2013. (...)”³

QUINTO. Que esta Superintendencia mediante radicado 21-74483 consecutivo 1 del 6 de mayo de 2021, requirió a la Subgerente de Gestión del Suelo –Metro de Bogotá S.A., solicitando “copia completa (en formato PDF) del avalúo elaborado y presentado por el señor FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA, durante el proceso de adquisición predial adelantado por la Metro de Bogotá S.A., esto es, el avalúo comercial sobre el inmueble urbano ubicado en la transversal 73D Bis Nro. 39 A 56 Sur, en el Barrio Kennedy Central de la ciudad de Bogotá D.C., el cual deberá contar con la fecha de elaboración, y la información relacionada con su dirección de notificación física y electrónica.”

SEXTO. Que mediante radicado 21-74483 consecutivo 2 del 14 de mayo de 2021, la Subgerente de Gestión del Suelo – Metro de Bogotá S.A., suministró respuesta al requerimiento de que trata el considerando precedente⁴.

SÉPTIMO. Que en las comunicaciones bajo radicado No 21-74483 consecutivos 0 y 2, reposa el avalúo elaborado por el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.146.237 en el año 2020, a solicitud del señor JOHN ALEXANDER QUIROGA MORENO, donde se determinan los factores físicos y económicos que permitan establecer el valor del inmueble y de sus mejoras, ubicado en la dirección transversal 73D Bis Nro. 39 A 56 Sur, en el Barrio Kennedy Central de la ciudad de Bogotá D.C⁵; dictamen que fue presentado dentro del proceso con radicado No. 11001310304320200030900, que se está surtiendo en el Juzgado 043 Civil del Circuito de la Ciudad de Bogotá y en Metro de Bogotá S.A. el 29 de octubre de 2020.

OCTAVO. Que al comparar el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., y el avalúo elaborado por el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.146.237, esta Superintendencia evidencia lo siguiente:

- a) Esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de inspección, 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 21 de junio de 2021, obteniendo la siguiente información:

Código	Nombre	Perfil	Fecha	Email	Fecha c.	Categoría	Departo	Ciudad	Dirección	Fecha d.	Lugar d.	Número	Número	Régimen	Teléfono	Tipo de	Estado	Traslad	Fecha c.	En me
	FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA																			
31	alberto la	31-08-199	Intangible	RISARALD	DOSQUEB	CALLE 23 F03-10-196	PUAO QUI	BOGOTÁ	80124199	00124199	Regimen	3,13E+09	Cédula de Activos	No	No					
31	gercastro	30-12-198	Intangible	CUNDINA	BOGOTÁ	AC 3 71A 223-12-196	BOGOTÁ	79295090	25228332	Regimen	3,14E+09	Cédula de Activos	No	No						

³ Consecutivo 0 del sistema de trámites anexo 2 – queja y anexos.pdf.

⁴ Respuesta vista en el consecutivo 2 del sistema de trámites, doc. PQRSD-S21-00711.pdf

⁵ Avalúo Comercial visto en el consecutivo 0 del sistema de trámites anexo 2, queja y anexos.pdf, pág.3 y en el consecutivo 2 doc. PQRSD-S21-00711.pdf, pag.7

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

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 21 de junio de 2021, en la página web <https://www.raa.org.co/>:



NOVENO. Que mediante Resolución No. 40112 del 29 de junio de 2021⁶, esta Superintendencia inició un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos al señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.146.237, al evidenciar una presunta violación a lo establecido en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013

DÉCIMO. Que mediante comunicación del 21 de julio de 2021, radicada bajo el número **21-74483-14**, el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** ejerció su derecho de defensa y contradicción, aportando escrito de descargos.

DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 67745 del 21 de octubre 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 PRIMERO. Que mediante comunicación del 4 de noviembre de 2021, radicada bajo el número **21-74483-19**, el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** presentó escrito de alegatos de conclusión.

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

Consideraciones de la Dirección

Debe observarse que las autoridades han sido establecidas entre otros fines, para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida y demás derechos y libertades y, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (artículo 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.

⁶ Consecutivo 4 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁷ Consecutivo 16 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

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 FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.146.237.

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

De modo que al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.146.237, elaboró un avalúo del valor del inmueble y de sus mejoras, ubicado en la dirección transversal 73D Bis Nro. 39 A 56 Sur, en el Barrio Kennedy Central, Bogotá D.C.; dictamen que fue presentado dentro del proceso con radicado No. 11001310304320200030900, que se está surtiendo en el Juzgado 043 Civil del Circuito de la Ciudad de Bogotá y en Metro de Bogotá S.A. el 29 de octubre de 2020⁸:

FERNANDO RODRÍGUEZ VELANDIA, identificado con la C.C. No. **19.146.237** de Bogotá, obrando en mi condición de Perito y que en la actualidad cumplió con los numerales **6, 7, 8 y 9** del Código General del Proceso, en especial por lo estipulado en el Artículo **48** y Artículo **226** del Código General del Proceso, demostrando mi idoneidad según constancias adjuntas. Por medio del presente escrito por solicitud del Doctor **JOHN ALEXANDER QUIROGA MORENO**.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 TIPO DE AVALUÓ: Pertenencia.

1.2 TIPO DE INMUEBLE: Se trata del lote número 32 de la manzana 1 antes supermanzana 6, hoy lote número 33 según plano manzana catastral.

1.3 OBJETO DEL AVALUÓ: La determinación de los factores físicos y económicos que permitan establecer el valor mejoras del inmueble.

1.4 DIRECCIÓN: Transversal 73D Bis Nro. 39 A – 56 Sur (Dirección Catastral).

1.6 DESTINACIÓN ECONÓMICA: Vivienda

Identificación como
avaluador

Determinación del
tipo de avalúo

⁸ Avalúo Comercializado en el consecutivo 0 del sistema de trámites anexo 2, *queja y anexos.pdf*, pág. 3 y en el consecutivo 2 doc. PQRSD-S21-00711.pdf, pág. 7.

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

9. CUADRO DE VALORACIÓN			
DESCRIPCION ZONAS	AREAS	PRECIO M ²	SUBTOTAL
Lote No. 32	120.00 Mts2	\$2.000.000	\$240.000.000
Construcción - mejoras	135.00 Mts2	\$ 850.000	\$114.750.000
AVALUO TOTAL			\$ 354.750.000

La suma de: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE.-

Estimación del valor de las mejoras y del terreno

Cámara Colombiana de la Conciliación desde 2014

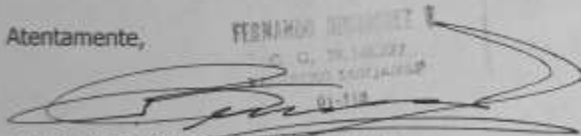
Lonjanap y Corpolonjas Profesionalización inmobiliaria, foro (10 de Julio de 2016). Afiliado a **LONJANAP**, registro **01-115**.

Auxiliar de la Justicia.

Este informe fue elaborado con toda la ética y técnica profesional no estando el suscrito interesado en ninguna clase de transacción con el inmueble descrito.

Fui atendido por el señor **LUIS SUTA GARZÓN** y señora **FARID MARTINEZ**, quienes me comunicaron que la construcción del segundo piso, tenía aproximadamente diez (10) años, la cual fue construida por ellos, para que vivieran en el segundo piso su hija y nietas.

Atentamente,



FERNANDO RODRÍGUEZ VELANDIA
C.C Nro. 19.146.237 expedida en Bogotá D.C.

Nombre y firma de quien elaboró el Avalúo

También obra el derecho de petición presentado ante la empresa Metro de Bogotá S.A., donde se informa que dentro del proceso con radicado No. 11001310304320200030900, que se surte ante el Juzgado 043 Civil del Circuito de la Ciudad de Bogotá se allegó dictamen pericial⁹:

JHON ALEXANDER QUIROGA MORENO
ABOGADO

Señores
METRO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2020-10-29 12:36:32
SOS: 505
FOLIOS: 1

Asunto: Solicitud mejoramiento al Permiso. Jhon Alexander Quiroga Mo Anexo 14 FOLIOS
Dir: Gerencia de Comunicaciones
RAD: PQRSO-E20-01116
Contenido sujeto a verificación

ASUNTO: SOLICITUD MEJORAMIENTO PROPUESTA DE COMPRA DEL PREDIO URBANO UBICADO EN LA TRANSVERSAL 73 D BIS Nro. 39 A - 56 Sur. SÚPER MANZANA 6. DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY DE BOGOTÁ D.C.; IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA Nro. 505 - 476034.

Respetados señores:


JHON ALEXANDER QUIROGA MORENO, obrando en calidad de apoderado de los esposos **LUIS JOSÉ SUTA GARZÓN** y **FARID MARTINEZ**, igualmente mayores de edad, quienes me otorgaron poder para iniciar proceso de pertenencia, y a la misma vez son los **CESIONARIOS** como consta en el contrato de fecha 9 de noviembre de 1992, de los derechos del bien inmueble objeto de compra, donde aparezco como propietario el señor **JOSE RAFAEL GÓMEZ CHARRIS** quien fue el **CEDENTE**.

Me permito solicitar se mejore propuesta realizada por ustedes mediante Resolución Nro.383 de fecha 07/07/2020, conforme a las siguientes consideraciones: Así:

- En la actualidad se está tramitando proceso de pertenencia, asignado por reparto al Juzgado 43 Civil Circuito de Bogotá D.C., en el cual se allego peritaje del predio urbano ubicado en la Transversal 73 D Bis Nro. 39 A - 56 Sur. súper manzana 6. de la Localidad de Kennedy de Bogotá D.C., identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 505 - 476034., donde su avalúo fue por un valor de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$354.750.000.00)**, anexo peritaje en ocho (8) folios.
- Mis representados en la actualidad son personas de tercera edad y no tienen pensión, de igual manera se sustentan económicamente de un canon de arrendamiento que perciben del segundo piso del inmueble objeto de oferta por la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000.00)**.
- Por otro lado cabe resaltar que mis representados tienen a su cargo una hija de nombre **CLARA INÉS SUTA MARTINEZ** identificada con c.c Nro. 53.808.271 expedida en Bogotá D.C. de 46 años, de condiciones especiales y diagnosticada con **G402 EPILEPSIA, F719 RETRASO MENTAL MODERADO, H903 SORDOMUDEZ, G819 HEMIPLEJIA**. Allego certificación, fórmula médica y copia cedula de ciudadanía.

De antemano agradezco su atención prestada me suscribo de ustedes.

Atentamente,



⁹ consecutivo 2 del sistema de trámites - doc. PQRSO-S21-00711.pdf.pág. 7

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

En virtud de lo anterior, el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, elaboró un avalúo comercial del inmueble y de sus mejoras, cuyo objeto se clasifica dentro la categoría 1. **INMUEBLES URBANOS**, de conformidad con lo dispuesto en la tabla contenida en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

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

Así, atendiendo que el avalúo elaborado se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, la actividad del señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, está sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y las normas que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. *La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:*

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a 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 ciertas áreas del conocimiento, para lo cual deben presentar los títulos académicos o certificados de aptitud ocupacional para demostrar su idoneidad académica; al respecto, el artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 sobre los certificados académicos señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

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

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

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

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.6. Requisitos para la expedición de las certificaciones de aptitud ocupacional. *Las instituciones oferentes de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir*

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

The screenshot shows the RAA website interface. At the top left is the RAA logo (Registro Abierto de Avaluadores) and at the top right is the logo of the Superintendencia de Industria y Comercio. The main heading is "Confirmar Avaluador". Below it, a message states: "Esta consulta no sustituye la obligación del evaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015)." There is a search input field containing "AVAL-19146237" and a "REVISAR" button. At the bottom, a red-bordered box contains the message: "No se ha encontrado un Avaluador con el código AVAL-19146237".

En efecto, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrita en el R.A.A. a través de una E.R.A., ejercerá ilegalmente la actividad conforme a la citada ley, como lo establece la Ley 1673 de 2011 en sus artículos 6 y 9:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. (subrayado fuera del texto)

(...)

ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad. (énfasis propio)

Teniendo en cuenta lo expuesto, y los requisitos que de manera taxativa determina la Ley valuatoria para el ejercicio legal de la actividad y además, esta Entidad procede a analizar los argumentos de defensa, con el fin de determinar la responsabilidad del señor **EDISON ANTONIO LONDOÑO MENESES** dentro de la presente actuación.

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

A) De su inscripción ante una Lonja

El investigado manifiesta que es afiliado y miembro activo de la Corporación Nacional de Lonjas y Registros CORPOLONJAS y la Lonja de Avaluadores Profesionales LONJANAP desde el año 2000, indica, además que existe un uso mal intencionado de la competencia gremial y realiza un resumen del objeto principal de las entidades gremiales; menciona que el Decreto 1420 de 1998 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC dispone que las personas naturales y jurídicas están facultadas para realizar avalúos por el hecho de estar inscritas en una lonja.

Además, señala que la sentencia C-1265 del 2000 delimitó que la Superintendencia de Industria y Comercio al reglamentar lo concerniente a la actualización de la lista de peritos Avaluadores, sólo podrá referirse a la parte operativa y administrativa y no podrá añadir requisitos o exigencias adicionales a las que la Ley ha definido para ser inscrito como evaluador.

Frente a estos argumentos esta Dirección considera pertinente en primer lugar, referirse a las Lonjas de Propiedad Raíz y su papel dentro de la actividad de tasación; en segundo lugar, a las competencias asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio, respecto al control, vigilancia y control de la actividad del evaluador:

La Lonja es una figura que aparece con la entrada en vigencia del artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, según el cual *“(l)os avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.”*

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

Entonces es importante mencionar, por un lado, la definición que el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998, compilado en el artículo 2.2.2.3.8. del Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, Decreto 1170 de 2015, ha dado al concepto de lonja, “*se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles*”, es decir, son entidades que tienen como propósito agremiar a aquellas personas que se dedican profesionalmente en finca raíz, peritazgos y avalúo de inmuebles.

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

Según lo indicado, las lonjas corresponden a asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles; por su parte, la Ley 1673 de 2013 tiene como objeto “*(...) regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia (...)*”. De ahí que, se pueda inferir que las lonjas ostentan funciones y objetivos diferentes al modelo de autorregulación creado por la Ley 1673 de 2013 que trajo consigo la creación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., lo cual les permite funcionar de forma paralela.

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

En vista lo anterior, debe concluirse que las lonjas no tienen la competencia ni las facultades legales para avalar o certificar la calidad de evaluador, debido a que la persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural al Registro Abierto de Evaluadores -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 en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, respectivamente:

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

Artículo. 2.2.2.17.3.4. De la Inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores. *Los evaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (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 Evaluadores (RAA).
(Decreto 556 de 2014, artículo 16)*

De acuerdo con lo anterior, atendiendo que la sociedad, la ley, las profesiones y los oficios evolucionan constantemente y, este desarrollo obliga al legislador a realizar cambios y modificaciones cuando sean necesarios; en lo atinente a la actividad del evaluador, el Senado de la República expidió la Ley 1673 en julio de 2013 como eje central de regularización de esta actividad, y en torno a esta se encuentran los decretos reglamentarios, resoluciones, actos administrativos y jurisprudencia que la desarrollan, reglamentan e interpretan.

Así las cosas, frente al material probatorio aportado con los escritos de descargos y alegatos de conclusión, tales como los certificados de fecha 19 de julio¹⁰ y 4 de noviembre del 2021¹¹, donde se señala que la solicitud de inscripción del señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Evaluadores de la lonja comprobándose su idoneidad e imparcialidad, además, que fue otorgado el registro -Matrícula asociado número R.N.A./C-01-115 expedida por Corporación Nacional de Lonjas y Registros CORPOLONJAS y el carné que lo acredita

¹⁰ Información tomada de los anexos del escrito de descargos visto en el consecutivo 14 del sistema de trámites – pág. 6 a la 10.

¹¹ Información tomada de los anexos del escrito de alegatos de conclusión visto en el consecutivo 19 del sistema de trámites – pág.2.

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

como miembro de dicha lonja; con dicha documental, no logra acreditar el cumplimiento del requisito *sine qua non* de inscripción en el R.A.A. que le otorga la facultad de elaborar avalúos.

En ese sentido, es preciso señalar que, las certificaciones emitidas por las lonjas de manera alguna pueden atestar la idoneidad y competencia de un evaluador, ya que la calidad de evaluador se demuestra exclusivamente mediante la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., tal como lo dispone el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013:

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

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

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

Ahora, respecto al argumento que la sentencia C-1265 del 2000 aclara que la Superintendencia de Industria y Comercio al reglamentar la actualización de la lista de peritos Evaluadores, sólo es competente en la parte operativa y administrativa, pero no puede añadir requisitos o exigencias adicionales a las que la Ley ha definido para ser inscrito como evaluador y que el trámite de la inscripción en la lista debería ser abierto y transparente; debe advertirse en primer lugar que, la lista de evaluadores que por asignación de la Ley 550 de 1999 en su artículo 60 estaba a cargo de esta Superintendencia, quedó derogada por disposición del artículo 39 de la Ley 1673 de 2013:

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. (énfasis propio)

En ese sentido, la sentencia a la que hace alusión el investigado, hizo un análisis frente a situaciones de tiempo y modo diferentes y anteriores a la expedición de la Ley 1673 de 2013, en especial, sobre funciones que hoy en día no están en cabeza de esta Superintendencia, pues esta Entidad **no** es la encargada de llevar la lista de evaluadores, **no** expide certificaciones de inscripciones y **tampoco** brinda información sobre los evaluadores que ejercen la actividad valuatoria en el país.

En segundo lugar, la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, establece que le corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:

“Artículo 37. Autoridades. Corresponde al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la reglamentación de la presente ley, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador.

Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:

a) Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario;

b) Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario;

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

Para el ejercicio de las funciones establecidas en la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará los procedimientos e impondrá las sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes.” (énfasis propio).

Por tal razón, las funciones en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio se circunscriben a las señaladas en la Ley 1673 del 2013, concluyéndose que, dentro de las competencias asignadas a esta Entidad no hay alguna relacionada con llevar el registro de los evaluadores; de manera que, el argumento esgrimido no tiene asidero alguno y, por lo tanto, será desestimado.

B) De la interpretación de la Ley 1673 del 2013.

El investigado explica que con la nueva Ley 1673 del 2013 y sus decretos reglamentarios 556 y 2046 del 2014 y 458 del 2015 se estableció un régimen de transición, con el fin de permitir a los evaluadores continuar su actividad hasta cuando entrara en funcionamiento el Registro Abierto de Evaluadores, es decir, veinticuatro meses (24) después del reconocimiento de la primera “ERA, CORPOLONJA Y LONJANAP”, sin embargo, indica que como a la fecha ninguna E.R.A. estaba autorizada y reconocida, el periodo de transición se extendió hasta el 1 de mayo del 2018, por tal razón, sigue vigente el registro de membrecía de cada lonja, entidad gremial y la lista de evaluadores que lleva la Superintendencia.

Por último, menciona que el avalúo se realizó con todo el criterio ético y profesional y que no está siendo demandado por exagerar el cálculo del valor tasado.

En lo concerniente, debe señalarse que la Ley 1673 del 2013 estableció un periodo de transición para que los evaluadores se acoplaran a la nueva normatividad y pudieran reunir los requisitos exigibles al momento de su culminación; lo anterior quiere decir que, la ley estipuló un lapso dentro del cual las personas que venían realizando actividades de valuación, pudieran inscribirse en el R.A.A. a través de un certificado de persona y demostrando la experiencia comprobable, o bien, seguir ejerciendo la actividad valuatoria sin exigirse dicho registro.

Esto quiere decir que el régimen de transición trajo una vigencia de 24 meses, contados a partir del reconocimiento de la primera E.R.A., que correspondió a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (Corporación A.N.A.) quien fue reconocida mediante la Resolución 20910 de mayo 2016; lo que quiere decir que, el periodo de transición estuvo vigente desde el 11 de mayo de 2016 hasta el 11 de mayo de 2018.

A partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., los evaluadores tienen la obligación de inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A. a través del régimen de transición o acreditando el cumplimiento de requisitos académicos contemplados en la normatividad, para poder desempeñar legalmente la actividad valuatoria.

Por tal razón, es impreciso el argumento respecto que “como a la fecha ninguna E.R.A. estaba autorizada y reconocida, el periodo de transición se extendió hasta el 1 de mayo del 2018 por tal razón, sigue vigente el registro de membrecía de cada lonja, entidad gremial y la lista de evaluadores que lleva la Superintendencia”, en vista que, para el momento en que se elaboró y presentó el avalúo ante autoridad judicial en el año 2020, el régimen de transición no se encontraba vigente, pues tal como se explicó, el 11 de mayo del 2018 se cumplieron los 24 meses desde el reconocimiento y autorización de la primera E.R.A.¹²

En definitiva, la lectura dada por el investigado no se acompasa al espíritu de la norma, pues si bien, la Ley contempló un régimen de transición, este estuvo sometido a un periodo de tiempo, el cual venció el 11 de mayo del 2018¹³; además, tal como se analizó en el punto precedente, la inscripción ante la Corporación Nacional de Lonjas y Registros CORPOLONJAS, no supe el requisito exigido por la ley 1673 de 2013, relacionado con la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A., como único requisito habilitante para poder ejercer la actividad de tasación.

¹² Mediante Resolución 20910 de mayo 2016 la Superintendencia de Industria y Comercio reconoció y autorizó a la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (Corporación A.N.A.) como la primera Entidad de autorregulación

¹³ Fecha en que se cumplieron los 24 meses a partir la firmeza de la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación.

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

Por último, se debe aclarar que el objeto de la presente investigación administrativa no se relaciona con determinar si se tasó de manera correcta o no el valor del bien, ni mucho menos cuestionar la ética del evaluador, pues la Ley 1673 de 2013 ha determinado plenamente las competencias asignadas a esta Superintendencia, dentro de las que no está establecer o verificar los métodos, parámetros, criterios, procedimientos y/o técnicas sobre los que los evaluadores elaboran los diferentes tipos de avalúos; por el contrario, versa en verificar si el investigado para la fecha en que elaboró y presentó el avalúo ante autoridad judicial, cumplía con el requisito habilitante que exige la Ley 1673 del 2013 para ejercer la actividad valuativa.

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

Es necesario precisar que de conformidad con el artículo 21° de la Ley 1673 de 2013, la certificación de inscripción al R.A.A. es imprescindible para ejercer la actividad y debe entenderse que es la carta de presentación de los evaluadores ante el público en general y el documento más importante al momento de desempeñar la actividad; de modo que, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., afecta notoriamente el ejercicio de la actividad, dado que da a cuestionar la competencia del evaluador para la elaboración de avalúos.

A partir de lo anterior, este Despacho considera que el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, toda vez que para el informe elaborado y entregado en el año 2020 al Juzgado 043 Civil del Circuito de la Ciudad de Bogotá dentro del expediente No. 11001310304320200030900, no cumplía con los requisitos previstos en la Ley 1673 de 2013, esto es, no acreditaba la inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

Conclusión

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, elaboró un avalúo comercial en el año 2020 sin encontrarse inscrito en el R.A.A., requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9° y 23° de la Ley 1673 de 2013 ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, esta Dirección procederá a imponer la sanción legalmente prevista, aclarando que lo hará conforme a los criterios de graduación exigidos por la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMO TERCERO. Sanción

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento del inciso primero del artículo 9° de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone **“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA ... Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.** (énfasis propio)”; debido a que el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.146.237** ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, toda vez, que no demostró estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. para la fecha en que elaboró el avalúo comercial del bien Inmueble Urbano, ubicado en la transversal 73D Bis Nro. 39 A 56 Sur, en el Barrio Kennedy Central, Bogotá D.C.

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...”**; toda vez que, en el

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

presente caso, el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA**, no cumplió con su obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Así las cosas, se impondrá al señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, una sanción pecuniaria por la suma de **TRES MILLONES DE 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 2018-2022¹⁴ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020.

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

1. Daño causado a los consumidores

Elaborar un dictamen sin estar inscrito en el R.A.A. ocasionó una afectación, como quiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa y afectó el reconocimiento general de la actividad que los avaluadores han pretendido consolidar, porque permitió que se afecten los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficacia, restricción del acceso a la propiedad falta de transparencia, así como la pérdida de la certeza de una seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En efecto, la valuación realizada por el investigado aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, y que posteriormente fue puesto a disposición de un Juez de la República sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, puede poner entre dicho la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia en la conducta infractora.

En el presente caso, a pesar de que no existe prueba que permita demostrar que el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** continúa elaborando avalúos sin estar inscrito en el R.A.A., lo cierto es que a la fecha no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.¹⁵, requisito habilitante para poder ejercer la actividad de manera legal, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

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

El señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** no es reincidente en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción a imponer, atendiendo que el avaluador no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

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

A pesar de que no existe prueba que permita evidenciar que el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA**, adelantó acciones tendientes a buscar una solución a los consumidores, ha corregido el incumplimiento o implementado medidas para evitar inducir a error a las personas en general y a las entidades públicas y privadas que contraten la actividad valuatoria, este criterio no fue valorado ni para agravar ni para atenuar la sanción.

¹⁴ **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”.

¹⁵ Consulta efectuada el 5 de febrero de 2022 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

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 **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** ha contado con la disposición de colaborar con esta autoridad administrativa.

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 **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación.

Adicionalmente, al momento de ejercer ilegalmente la actividad valuatoria, adquirió un beneficio significativo por el hecho de no haber incurrido en los gastos que implica el estar inscrito en el R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** 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 **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA**; criterio que se tuvo en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

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

El señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** no actuó con la debida diligencia, debido a que toda persona que ejerza la actividad de evaluador debe conocer y cumplir la Ley 1673 de 2013, por cuanto es el núcleo normativo de la actividad valuatoria, en ese sentido, el investigado debía realizar la inscripción correspondiente en el R.A.A.

Además, el investigado debió ser prudente y adelantar acciones o medidas que permitan mitigar el riesgo, es decir, debió abstenerse de elaborar avalúos sin cumplir con los requisitos que exige la norma; 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, y atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa, lo que claramente constituye un agravante en la imposición de la sanción.

En todo caso, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de que esta Superintendencia verifique un nuevo incumplimiento por parte del investigado a la normatividad del ejercicio valuatorio, la sanción por haber reincidido en una conducta que atente con la actividad del evaluador, será mayor.

DÉCIMO CUARTO. Orden necesaria.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, y en el numeral 21 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 23705 de 2015; con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, así como para propender la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, el señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, 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:

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

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

(...) 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 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).

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

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 Evaluadores 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 **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** sigue ejerciendo la actividad valuatoria sin el cumplimiento de lo que establece la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios, dará lugar a la imposición de multas hasta por dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, por inobservancia de instrucciones y órdenes impartidas.

DÉCIMO QUINTO. Que la Superintendencia de Industria y Comercio cuenta con los siguientes canales para que se presente los recursos de ley, en la sede física, ubicada en la Carrera 13 # 27-00 piso 1 centro documental o de forma virtual al correo electrónico contactenos@sic.gov.co recuerde siempre indicar en el asunto el número de radicado.

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

DÉCIMO SEXTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por la empresa METRO DE BOGOTÁ S.A. NIT 901.038.962 -3, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, una sanción pecuniaria por la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3 000 000 COP)** equivalente a TRES (3) SMLMV, que representan **78,94 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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 6712 DE 2022

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

ARTÍCULO 2. Ordenar al señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**, que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO CUARTO de la presente resolución y lo demuestre enviando la documentación allí prevista, a esta Superintendencia, citando tanto el número de radicación que aparece en el pie de página de cada folio del presente acto administrativo, como el número de la presente resolución.

ARTÍCULO 3. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.146.237**; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución a la empresa METRO DE BOGOTÁ S.A. NIT 901.038.962 -3, en calidad de denunciante entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 18 FEBRERO 2022

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación

Investigado:	FERNANDO RODRIGUEZ VELANDIA
Identificación:	C.C. 19.146.237
Correo electrónico:	ferrov.5753@gmail.com ¹⁶
Ciudad:	Bogotá D.C

Comunicación

Nombre:	METRO DE BOGOTA S.A
Identificación:	NIT 901.038.962 -3
Nombre:	Adriana María Barragán López
Cargo:	Subgerente de Gestión del Suelo
Identificación:	No identificado.
Correo electrónico:	notificacionesjudiciales@metrodebogota.gov.co
Dirección de notificación:	Carrera 9 No. 76-49, pisos 3-4 ¹⁷
Ciudad:	Bogotá.

Proyecto: ECM
Revisó: CR
Aprobó: AMPR.

Dirección física y electrónica tomada certificado de matrícula mercantil – actualizada el 16 de febrero de 2021.

¹⁷ Dirección tomada de la búsqueda efectuada en la página: www.metrodebogota.gov.co/?q=content/contactenos/Contáctenos | Metro de Bogotá - ¡Vamos por la Primera Línea del Metro! (metrodebogota.gov.co)