

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 80244 DE 2022

(16 NOVIEMBRE 2022)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 21- 426880

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

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

CONSIDERANDO

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

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

TERCERO. Marco Conceptual.

Se ofrece oportuno señalar que 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 i) conjurar los efectos negativos que trae el riesgo social del ejercicio de la actividad de la valuación; ii) evitar la afectación de los derechos de la comunidad que pueden verse vulnerados por un inadecuado desempeño de la tasación; y iii) proteger los derechos de los evaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Avaluadores -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*”.

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.

“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 naturales que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse en el 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 el certificado de persona emitido por una 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, cuando una persona ejerza la actividad valuatoria sin cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 y las demás normas que la reglamentan, incurrirá en el ejercicio ilegal de la actividad del evaluador y podrá ser sancionado por la Superintendencia de Industria y Comercio; conducta en la que se puede incurrir en los siguientes eventos: (i) cuando 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, (ii) cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley, (iii) 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 Agrupación sin serlo, (iv) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A., (v) cuando en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (vi) 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 desempeñen la actividad valuatoria en Colombia se inscriban en el R.A.A. a través de las E.R.A., con el objetivo de buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación, 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.

A su vez, teniendo en cuenta lo consagrado el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, le corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control, sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación (E.R.A.), sobre los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y sobre 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.

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 26 de octubre de 2021¹, la Corporación Autorregulador Nacional de Evaluadores -A.N.A., corrió traslado de la queja presentada al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares CPNAA, por el señor [REDACTED] bajo radicado [REDACTED] el 15 de octubre del 2021, sobre una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**.

¹ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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

QUINTO. Que el 2 de noviembre de 2021², esta Dirección envió solicitud al correo electrónico info@cpnaa.gov.co requiriendo a la Subdirectora Jurídica del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, la siguiente información:

1. Copia completa (en formato PDF) del avalúo realizado.
2. Fecha de elaboración del avalúo.
3. Identificación de la persona que realizó el avalúo y los documentos que lo acreditaron como evaluador.
4. Documentos que permitan evidenciar que se anunció como evaluador inscrito en el R.A.A. sin estarlo.
5. La dirección de notificación del evaluador.
6. Otros documentos que pretenda hacer valer y que soporten la denuncia.”

En respuesta, el día 4 de noviembre de 2021 bajo radicado No. 21- 426880- -3, informó:

“(…) Ahora bien, respecto a la documentación e información por ustedes solicitadas, las mismas no reposan en la queja presentada, razón por la cual, deberán ser solicitadas al quejoso señor [REDACTED], al correo electrónico: [REDACTED]; No obstante, lo anterior, le remitimos la copia de la queja señalada anteriormente.”

SEXTO. Que el día 19 de noviembre de 2021³, esta Dirección envió solicitud a la dirección electrónica [REDACTED] requiriendo al señor [REDACTED] en calidad de quejoso, la siguiente información:

1. Copia completa (en formato PDF) del avalúo realizado.
2. Fecha de elaboración del avalúo.
3. Identificación de la persona que realizó el avalúo y los documentos que lo acreditaron como evaluador.
4. Documentos que permitan evidenciar que se anunció como evaluador inscrito en el R.A.A. sin estarlo.
5. La dirección de notificación del evaluador.
6. Otros documentos que pretenda hacer valer y que soporten la denuncia.”

SÉPTIMO. Que mediante comunicaciones radicadas el 1 de diciembre de 2021, No. 21-426880 consecutivos 5, 6 y 7, el señor [REDACTED] remitió la siguiente documentación:

1. Copia del Primer informe de avalúo del predio localizado en la [REDACTED] de la Ciudad de Bogotá, entregado a [REDACTED] y elaborado por el [REDACTED]
2. Copia del Segundo informe de avalúo del predio localizado en la [REDACTED] de la Ciudad de Bogotá, entregado [REDACTED] y elaborado por el [REDACTED]
3. Copia de la Carta dirigida a Coopicredito con asunto de solicitud de documentación relacionada con el Avalúo del inmueble ubicado en [REDACTED] de la Ciudad de Bogotá.
4. Carta de entrega de informes de avalúos de parte de [REDACTED]
5. Copia de correo de la ANA con expedición del certificado de RAA de febrero de 2021.
6. Copia del certificado RAA AVAL [REDACTED] de febrero de 2021.
7. Copia de correo de la ANA con expedición del certificado de RAA de septiembre de 2021.
8. Copia del certificado RAA AVAL [REDACTED] de septiembre de 2021.
9. Pantallazo tomado de mi Celular, donde se muestran las llamadas realizadas por el Dr. [REDACTED] el miércoles 6 de octubre de 2021.
10. Pantallazo tomado de mi Celular, donde se muestran las llamadas realizadas por el [REDACTED] el miércoles 6 de octubre de 2021.
11. Pantallazo tomado de mi Celular, donde se muestra la llamada realizada por el [REDACTED] el jueves 7 de octubre de 2021.
12. Copia del certificado RAA [REDACTED] AVAL [REDACTED] de octubre de 2021.
13. Copia de la Verificación del RAA [REDACTED] AVAL [REDACTED] de octubre de 2021 en la página <https://www.raa.org.co>.
14. Archivo .ZIP generado por la APP WhatsApp de la conversación con el [REDACTED] (Incluye adjuntos)
15. Archivo .ZIP generado por la APP Whatsapp de la conversación con el [REDACTED] (Incluye adjuntos)
16. Pantallazo tomado de mi Celular, donde se muestra el envío de mi RAA de febrero 2021 al [REDACTED], el 16 de febrero de 2021.”

OCTAVO. Que el día 4 de febrero de 2022⁴, esta Dirección envió comunicación al correo [REDACTED] informando al señor [REDACTED], que esta Superintendencia carece de competencia para adelantar algún tipo de investigación en materia penal, atendiendo a que, quien ostenta la competencia para investigar conductas por fraude o falsedad de documento privado es la Fiscalía General de la Nación; denuncia que fue interpuesta la ante autoridad competente, como consta en los anexos allegados⁵.

² Consecutivo 1, del Sistema de trámites.

³ Consecutivos 4, del sistema de trámites de esta Entidad.

⁴ Consecutivos 8, del sistema de trámites de esta Entidad.

⁵ Vista en el consecutivo 7 del sistema de trámites, en la a Noticia No. [REDACTED] asignado automáticamente a la Fiscalía 411 de La Unidad de Intervención Temprana de Denuncias Bogotá- ORFEO No [REDACTED]

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

NOVENO. Que analizados los documentos aportados en la denuncia, se observa que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], el día 17 de septiembre del 2021 presuntamente elaboró el avalúo comercial de la vivienda unifamiliar- Edificio ubicado sobre la [REDACTED] en Bogotá D.C., que cuenta con 5 pisos con 6 apartamentos, un local comercial y una oficina, a solicitud del señor [REDACTED]⁶.

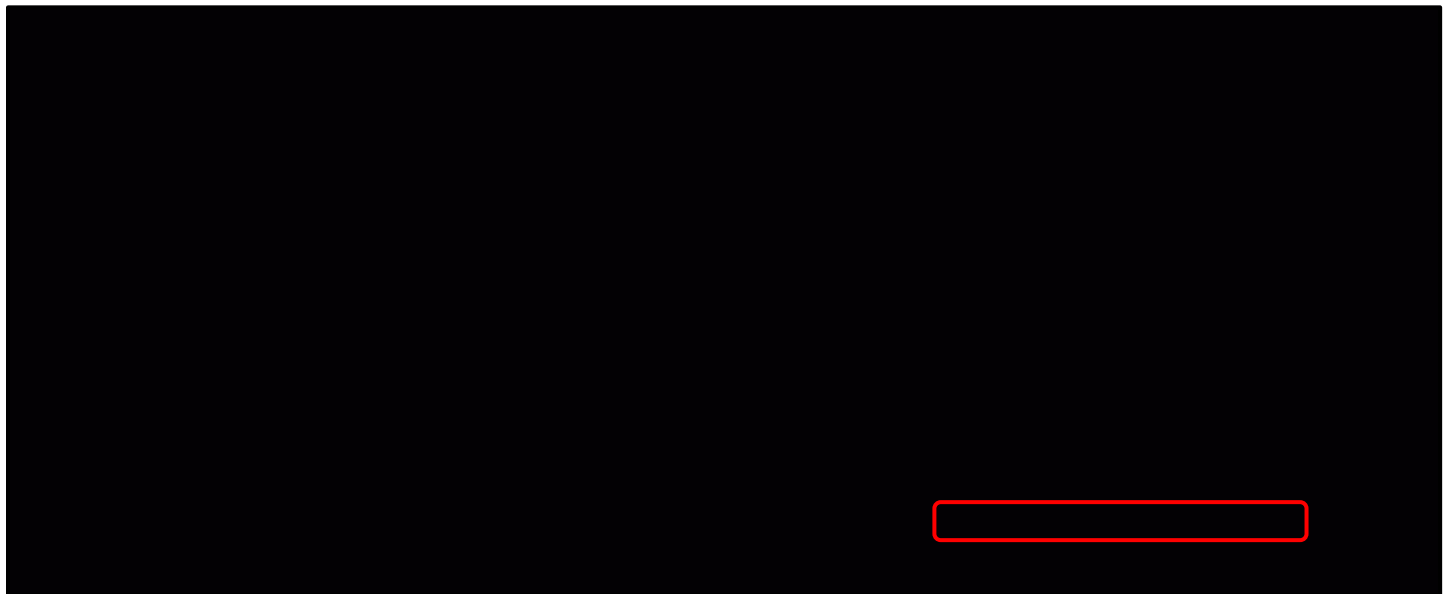
DÉCIMO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, se consultó el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., evidenciando lo siguiente:

10.1. Copia del Reporte de avaluadores del Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A.; consulta efectuada por esta Superintendencia el 24 de enero de 2022:



Nota: resultados la búsqueda efectuada ante la base de datos R.A.A. fecha de inscripción 1 de octubre del 2021.

10.2. Copia de la búsqueda efectuada el día 24 de enero de 2022 la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en la página web <https://www.raa.org.co/>:



DÉCIMO PRIMERO. Que al comparar la información que reposa en el R.A.A. y la información contenida en el informe elaborado por el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, que tuvo como fin determinar el valor comercial del bien inmueble “*vivienda unifamiliar- Edificio ubicado sobre la [REDACTED], el cual contiene 5 pisos con 6 apartamentos, un local comercial y una oficina, a solicitud del señor [REDACTED].*”, esta Superintendencia debe señalar que para el momento en que se elaboró el avalúo, esto es, el 17 de septiembre de 2021, resultaba obligatorio estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. en la categoría o especialidad sobre la materia en la que se rindió el avalúo.

Es importante mencionar que, a pesar de que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** se encuentra inscrito en el R.A.A. desde el día 1 de octubre del 2021, lo cierto es que, para la fecha de elaboración del avalúo del 17 de septiembre del 2021, no cumplía con el requisito habilitante por la Ley para elaborar y presentar informes valuatorios.

⁶ Ver consecutivo 5, del sistema de trámites de esta Superintendencia. En los anexos allegados por el señor [REDACTED] el día 2 de diciembre del 2021.

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

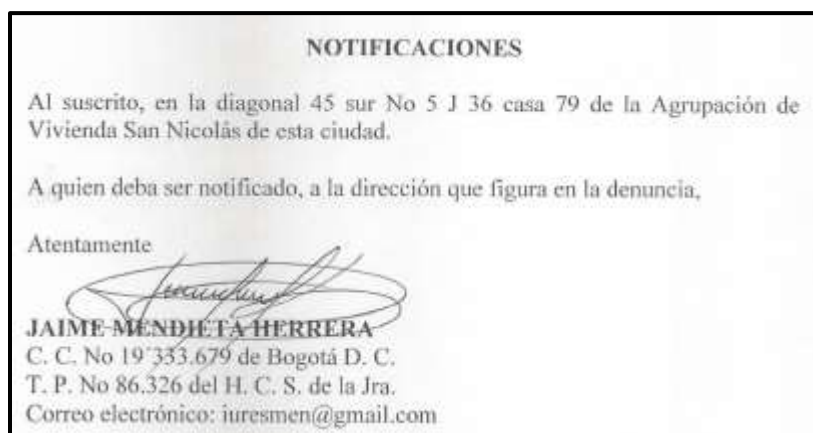
DÉCIMO SEGUNDO. Que mediante Resolución No. 4172 del 07 de febrero de 2022⁷, esta Superintendencia inició un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos en contra del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] por el presunto incumplimiento a lo establecido en los artículos 9 y 23 de la Ley 1673 de 2013.

DÉCIMO TERCERO. Que a través de comunicación del 9 de marzo del 2022⁸ el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** ejerció su derecho de defensa y contradicción, aportando material probatorio y escrito de descargos.

DÉCIMO CUARTO. Que mediante Resolución No. 41205 del 29 de junio de 2022⁹, esta Superintendencia decidió rechazar unas pruebas, incorporar otras y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles, para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO QUINTO. Que la Resolución No. 41205 del 29 de junio de 2022, fue comunicada al doctor Jaime Mendieta Herrera en su calidad de apoderado judicial del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, el día 30 de junio de 2022 al correo electrónico iuresmen@gmail.com¹⁰, según consta a continuación:

- Soporte dirección de notificación¹¹:



- Comunicación acto administrativo¹²:



- Constancia envío comunicación¹³:

⁷ Consecutivo 9 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁸ Consecutivo 18 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁹ Consecutivo 20 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

¹⁰ Dirección electrónica tomada del escrito de descargos/notificaciones/página 5- visto en el consecutivo 18 del sistema de trámites

¹¹ Dirección electrónica tomada del escrito de descargos/notificaciones/página 5- visto en el consecutivo 18 del sistema de trámites

¹² Consecutivo 21 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

¹³ Consecutivo 22 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

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

Certificado de comunicación electrónica
Email certificado

El servicio de **envíos** de Colombia 

Identificador del certificado: E79398430-5

Lleida S.A.S., Aliado de 4-72, en calidad de tercero de confianza certifica que los datos consignados en el presente documento son los que constan en sus registros de comunicaciones electrónicas.

Detalles del envío

Nombre/Razón social del usuario: Superintendencia de Industria y Comercio (CC/NIT 800176089)
Identificador de usuario: 400630
Remitente: EMAIL CERTIFICADO de correo certificado@sic.gov.co <400630@certificado.4-72.com.co> (originado por)

Destino: **airesmen@gmail.com**

Fecha y hora de envío: 30 de Junio de 2022 (16:33 GMT -05:00)
Fecha y hora de entrega: 30 de Junio de 2022 (16:33 GMT -05:00)

Asunto: Comunicación: Resolución No. 41205 de 29/06/2022|1357573 (EMAIL CERTIFICADO de correo certificado@sic.gov.co)

Mensaje:

- Certificación de comunicación¹⁴:



SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RADICACIÓN: 21-426880 - 23 FECHA: 2022-07-01 08:48:19
TRAMITE: 165 REGLAMENTOS TECNICOS EVENTO: 328 DENUNCIAS
ACTUACION: 913 CERTIFICACION NOTIFICACION FOLIOS: 1
ORIGEN: 134 G NOTIFICACION DESTINO: 6166 DIR INVERMETROLOGIA

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC

CERTIFICA

Que el acto administrativo número 41205 de fecha 29/06/2022 proferido en el expediente 21-426880, fue notificado y/o comunicado en las fechas y a las personas que se indican a continuación:

COMUNICADO	REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO	FECHA DE COMUNICACIÓN
JHONNY HERNAN TELLEZ ZAMORA	JAIME MENDIETA HERRERA	30/06/2022

Se expide a los un (01) día(s) del mes de julio de dos mil veintidós (2022), con destino a DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL.



ERIKA ANDREA PARRA SANABRIA
COORDINADORA GRUPO NOTIFICACIONES Y CERTIFICACIONES

A pesar de la debida comunicación de la Resolución No. 41205 del 29 de junio de 2022, al doctor Jaime Mendieta Herrera en su calidad de apoderado judicial **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, no presentó alegatos de conclusión.

DÉCIMO SEXTO. 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.

¹⁴ Consecutivo 23 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

“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 y 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 a la investigada, así:

Con relación a la responsabilidad del señor JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]

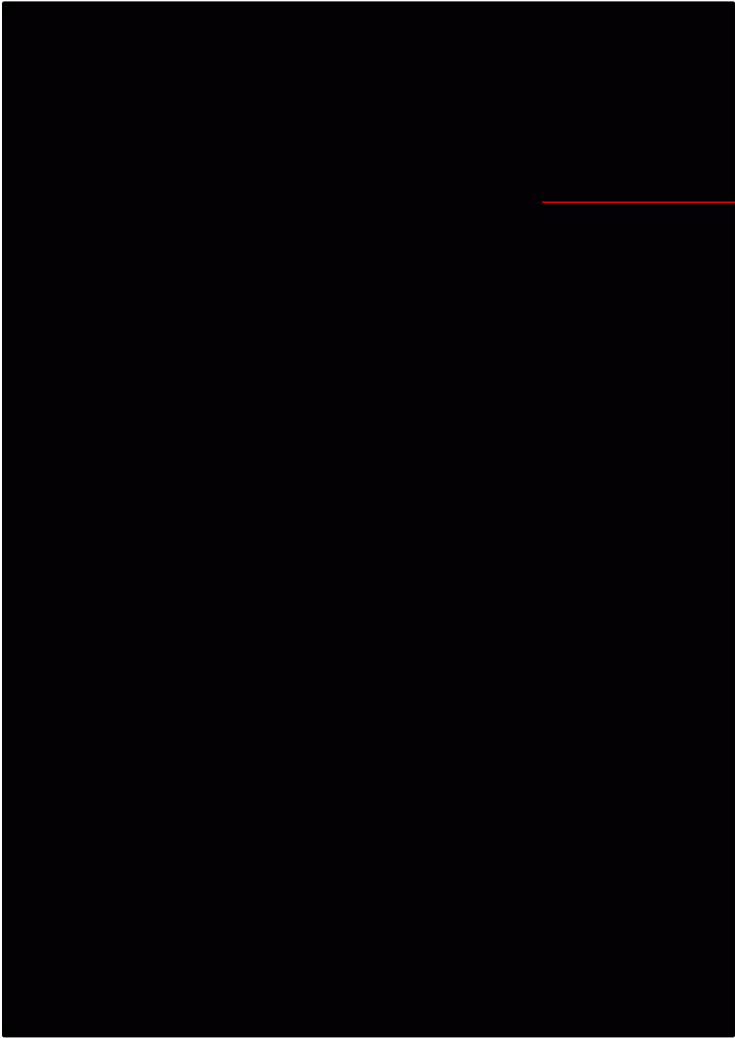
En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 estableció que “*Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores (...)*”; siendo dicho registro obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses en el que estuvo vigente régimen de transición y, a partir de esa fecha todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. para poder ejercer actividades de tasación en el país.

En segundo lugar, al analizar el presente caso, se tiene que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró y firmó el avalúo comercial de la vivienda unifamiliar- Edificio ubicado sobre la [REDACTED] en Bogotá D.C., que cuenta con 5 pisos con 6 apartamentos, un local comercial y una oficina, a solicitud del señor [REDACTED]¹⁵:

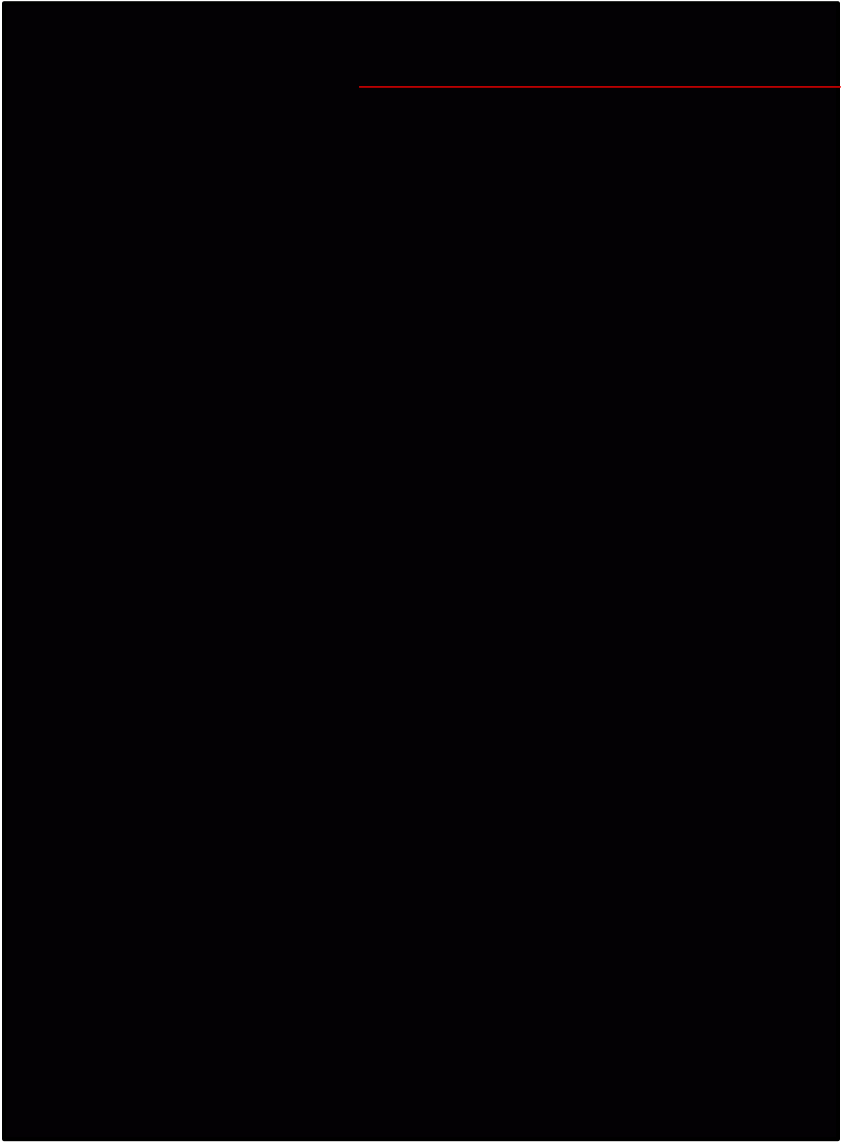
-ESPACIO EN BLANCO-

¹⁵ Ver consecutivo 5, del sistema de trámites de esta Superintendencia. En los anexos allegados por el señor [REDACTED] el día 2 de diciembre del 2021.

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

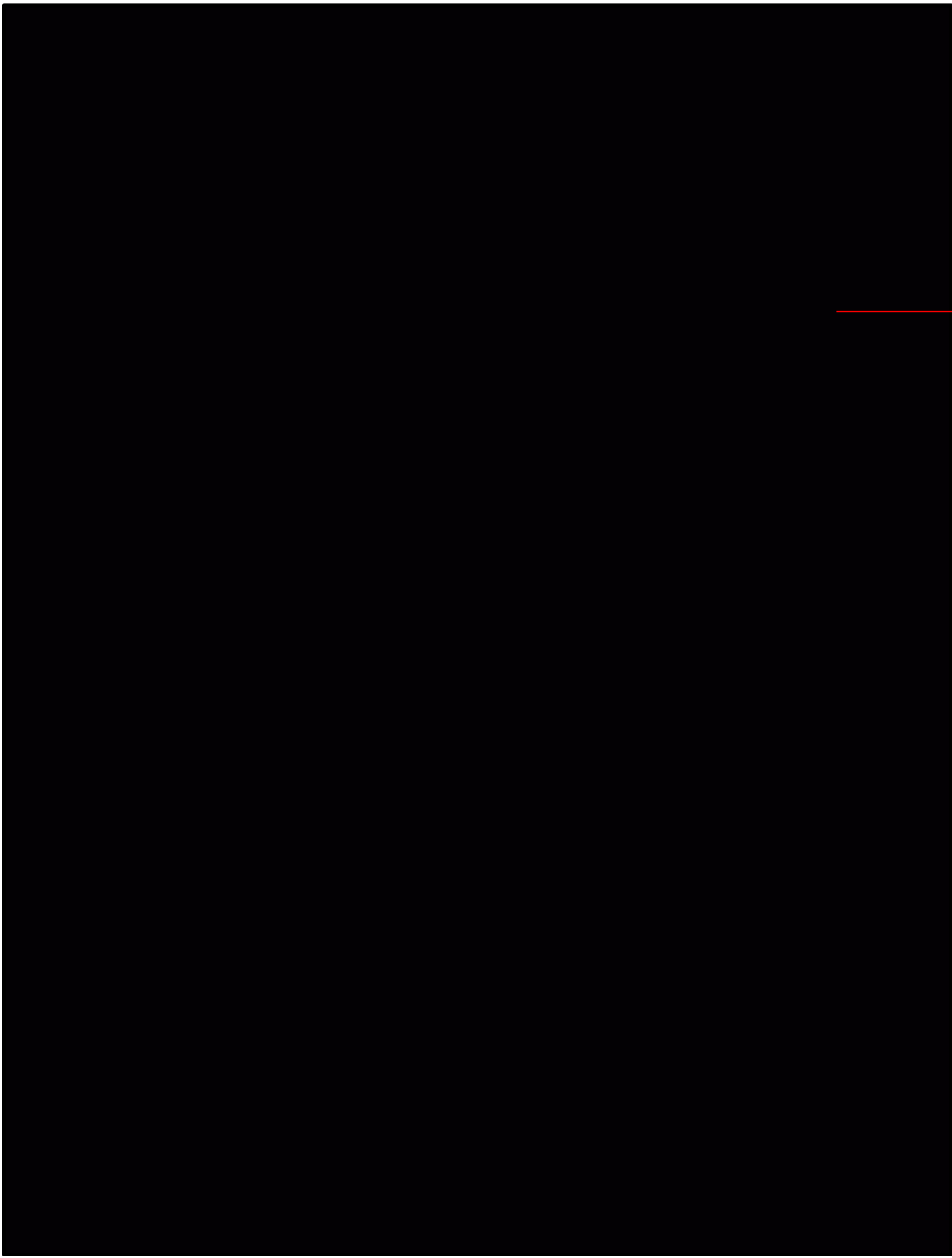


Tipo de avalúo

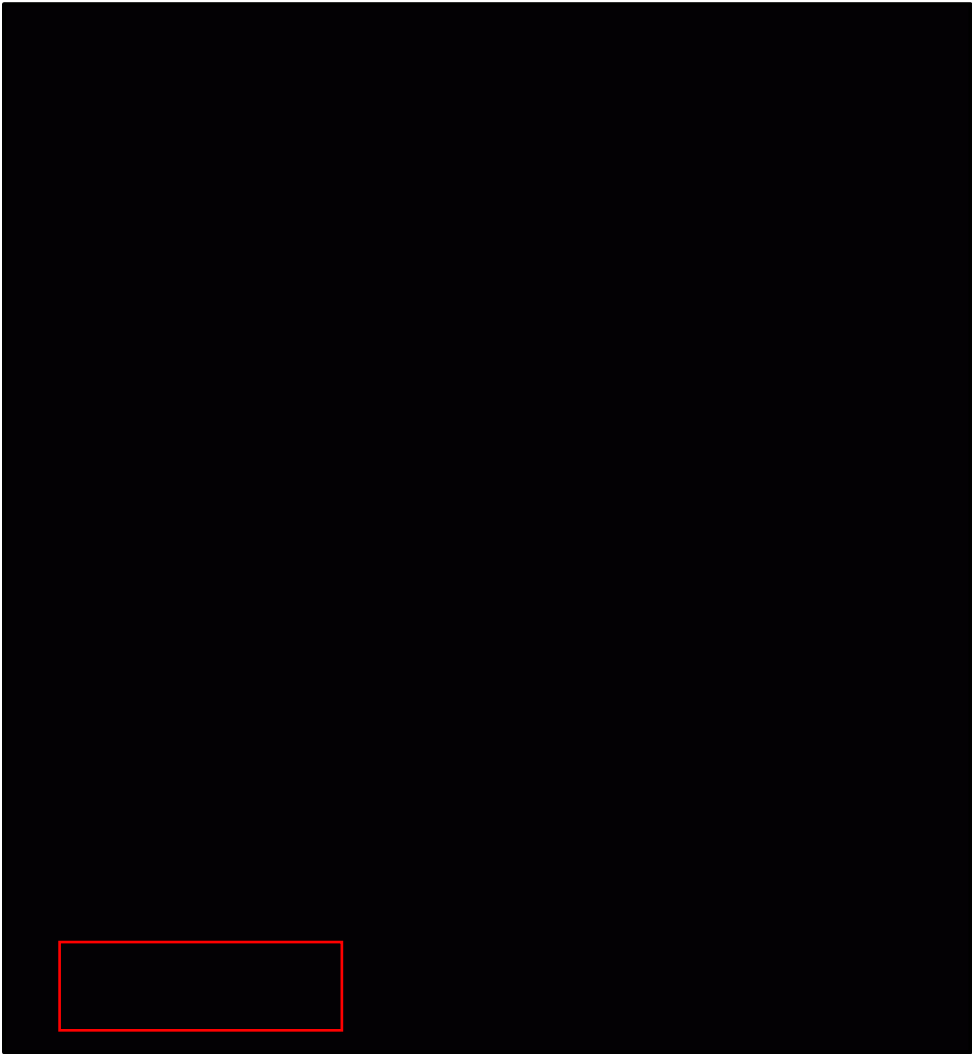


Fecha elaboración
avalúo

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



Valor total de avalúo



[Redacted]

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

Avalúo suscrito por el señor

Hasta este punto, puede colegirse que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** elaboró un avalúo comercial sobre un inmueble, 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.

A partir de lo cual, esta Entidad procede a analizar los argumentos de defensa expuestos, con el fin de determinar si le asiste algún tipo la responsabilidad al señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, dentro de la presente actuación.

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

- 1. El señor [REDACTED] propietario del inmueble conocía que el avalúo presentado no era legal.**

El investigado manifiesta a través de su apoderado judicial, que el propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] la ciudad de Bogotá D.C., tenía conocimiento de que el avalúo comercial no cumplía con los requisitos que exige la Ley, pues requirió dicho informe sin firma ni registro de perito avaluador, el cual tenía como único fin conocer el valor comercial del bien inmueble y no para ser entregado a un tercero.

Sin embargo, informa que el señor iuresmen@gmail.com por error entregó el informe a la empresa Coopicredito – Cooperativa de ahorro y crédito, la cual le exigió los documentos que acreditaban la legalidad del avalúo. Razón por la que, cuando el propietario del bien inmueble solicitó dichos documentos, el investigado al no cumplir con la calidad de perito avaluador, se comunicó con el señor [REDACTED], quien le manifestó tener un amigo que se encontraba inscrito en el R.A.A. y podía firmar dicho avalúo.

Advirtiendo que actuó de buena fe y conforme a la Ley, porque confió que el señor [REDACTED], había contratado a una persona idónea, que cumplía con los requisitos para firmar el avalúo y acreditar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores.

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

Sobre el particular en primer lugar, debe establecerse que la Ley 1673 del 2013 es una norma pública de obligatorio cumplimiento aplicable a aquellas personas que ejercen la actividad valuatoria, en razón a que se creó con el fin de prevenir los riesgos sociales que implican su ejercicio, así como destacar el desempeño de la actividad con el reconocimiento de la ética profesional, la responsabilidad que se les exige a los evaluadores ante la sociedad frente a los principios de honestidad, legalidad, transparencia, y la profesionalización del oficio exigiendo su formación académica; entonces, considerando que la normatividad valuatoria busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos y pretende impedir un desarrollo inadecuado del oficio, su desempeño inexorablemente lleva al cumplimiento de la Ley 1673 del 2013 así como de la demás normatividad que la reglamenta.

Al respecto, es importante traer a colación lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 1673 de 2013:

*“(…) **Artículo 2°. Ámbito de Aplicación.** A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, evaluadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación (...)” (énfasis propio).*

Así mismo, el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 dispone:

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

En ese orden de ideas, se entiende que toda persona natural que en el ejercicio de su actividad, profesión u oficio fije, tase o estime el valor de un bien o de un derecho, empleando diversos métodos, técnicas o procedimientos cuyo uso esté aprobado a nivel nacional, estará frente a la actividad valuatoria regulada por la Ley 1673 del 2013 y será considerada un evaluador. Entonces, a partir de la entrada en vigor de la Ley valuatoria, todo aquel que actúe como evaluador en el país está en la obligación de inscribirse en la plataforma del R.A.A. para la categoría en que pretenda realizar el avalúo.

Como resultado, es claro que el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, pues independientemente de que el avalúo lo haya realizado de “manera informal”, esto es, simplemente con el fin de dar a conocer el valor comercial del bien inmueble, no lo exime del cumplimiento de la Ley, atendiendo que para emitir un dictamen cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de tasación se debe estar inscrito en el R.A.A. en la categoría para la cual pretende elaborar el informe; inscripción que permite demostrar su idoneidad para que la asignación del valor de un bien responda a elementos técnicos, económicos y financieros.

Por lo que, indistintamente de que el avalúo se presente ante una persona jurídica o ante una persona natural, el ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, está dado por la práctica de cualquier acto comprendido dentro del oficio valuatorio sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley; entonces, el hecho de elaborar un informe a través del cual se determine el valor comercial de un bien, sin estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores en la categoría o especialidad correspondiente es un hecho sancionable a la luz de la ley valuatoria, sin importar el destino del avalúo, esto es, ante quien vaya a ser presentado.

Igualmente, resulta preciso señalar que la sentencia C-385 de 2015 expedida por la Honorable Corte Constitucional, se pronunció respecto al objeto de la Ley 1673 del 2013 indicando 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 evaluadores 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 evaluadores. 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 tengan como fin ser presentado ante una empresa de carácter público o privado, para que puedan ser considerados como tal, porque precisamente con la expedición de la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, se pretende unificar el ejercicio de la actividad valuatoria, con el fin de que cualquier usuario que contrate el servicio o elaboración de un avalúo, pueda tener la confianza de que quien lo elabora es idóneo y cumple con los requisitos

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

exigidos, entre ellos, acreditar su formación académica a través de la inscripción categoría o especialidad sobre la que se deba rendir el avalúo.

Siendo importante mencionar que, de las imágenes extraídas del avalúo se puede colegir que cuenta con información relevante como su fecha de elaboración, el análisis del predio, ofertas del sector, el valor del m² similares, la liquidación del avalúo y la suscripción del informe por parte del investigado, con lo que se demuestra que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** desempeñó la actividad de tasación al momento en que determinó el valor comercial de la vivienda unifamiliar- Edificio ubicado sobre la [REDACTED]

Concluyéndose que, independientemente de que el avalúo haya tenido la connotación de “informal”, lo cierto es que mientras no acreditara su idoneidad y competencia mediante la inscripción en la categoría de *inmuebles urbanos* en el R.A.A., el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** debió abstenerse de adelantar el encargo valuatorio fuere cual fuere su destino, en este caso, según lo manifiesta, conocimiento del valor comercial del bien inmueble por parte del propietario; pues no cumplía con los requisitos que exige la ley para ejercer de manera legal la actividad, por lo tanto, las explicaciones suministradas no lo relevan de la obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

En segundo lugar, frente al argumento de que el propietario del bien inmueble conocía que el avalúo no cumplía con los requisitos legales, de manera alguna justifica su actuar, pues el requisito de estar inscrito en el R.A.A. para desempeñar la actividad de tasación en cualquiera de las categorías establecidas en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015, recae únicamente en quienes estén interesados en ejercer la actividad valuatoria y no en las personas que solicitan un avalúo, como quiera que es deber de todo profesional conocer, entender, manejar y poner en práctica los fundamentos que rigen su actividad; recuérdese que el objetivo de la Ley 1673 del 2013 es precisamente regular la actividad valuatoria con el fin de garantizar los intereses legítimamente protegidos y prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores, así como unificar y organizar el sector.

Siendo exigible, cuando el evaluador intervenga en un proceso o sea contratado por una persona natural o jurídica para la elaboración de un avalúo, presentar el certificado de inscripción vigente en el R.A.A. como prueba idónea de su calidad; en lo referente, la Ley 1673 de 2013 establece:

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

En cuarto lugar, respecto que ha actuado de buena fe por confiar en el acuerdo que realizó con el señor [REDACTED] de contratar a una persona idónea que firmara el avalúo; contrario a lo que pretende el investigado con este razonamiento, llama la atención de esta Dirección la conducta del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** que a todas luces resulta reprochable, en tanto, que no puede considerarse un acto de buena fe contratar a una persona para que firme un documento que no ha elaborado; recuérdese que la actividad valuatoria comporta una actividad que constituye un riesgo social y cuyo ejercicio se pretende restringir a través de la creación del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., como la forma de identificar a las personas que ejercen dicho oficio, la publicidad que se requiere, al igual que la organización del sector.

Sobre este punto, es necesario hacer remisión al pronunciamiento de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, en sentencia proferida con Radicación 811 de 1996, relacionada con el principio de la buena fe, donde manifiesta que *“el artículo 83 de la Constitución parte de un supuesto de carácter objetivo muy preciso: cuando en la vida nacional se cumplan actuaciones de los particulares o de las autoridades públicas, todas estas personas deben ceñirse a “los postulados de la buena fe” con lo que se quiere significar, que quienes así actúen deben acogerse a proposiciones “cuya verdad se admite sin pruebas y que es necesario para servir de base en ulteriores razonamientos”.*

Más adelante, señala el Consejo de Estado que la Corte Constitucional, comentando los artículos 83 y 84 de la Carta Política, ha sostenido: *“Desde luego, lo dicho implica que el mencionado principio*

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

también tiene sus límites y condicionamientos, derivados de otro postulado fundamental como es el de la prevalencia del interés común. En modo alguno puede pensarse que el principio de la buena fe se levante como barrera infranqueable que impida a las autoridades el cumplimiento de su función, pues mientras la ley las faculte para hacerlo, pueden y deben exigir los requisitos en ella indicados para determinados fines, sin que tal actitud se oponga a la preceptiva constitucional (...)” C. Const. Sent. jul. 15 / 92, T. 460). (énfasis propio).

Por consiguiente, el principio constitucional de buena fe¹⁶ no puede ser considerado como un principio absoluto cuando está de por medio la vulneración de derechos fundamentales de terceros o la consecución de los fines del Estado (interés general), en esa medida si bien en todas las actuaciones de los particulares en relación con las autoridades públicas se presume la buena fe, dicha presunción no puede entorpecer el ejercicio de las facultades sancionatorias del Estado, más aún cuando estas están destinadas a evitar la afectación de los derechos de la comunidad que pueden verse vulnerados por el inadecuado desempeño de la actividad valuatoria; lo anterior de conformidad con lo establecido en la sentencia C-616 de 2002, proferida por la H. Corte Constitucional, que señala:

“...si bien es cierto que la buena fe es un principio que anima y sustenta el cumplimiento de las relaciones entre particulares y entre éstos y los agentes estatales, no es posible afirmar que con su consagración constitucional se pretenda garantizar un principio absoluto”. En efecto, el principio de la buena fe puede ser limitado cuando ello sea necesario para (i) asegurar la obtención de un fin del Estado o (ii) para velar por la garantía de derechos fundamentales de terceros”. (énfasis propio).

Por ende, más allá de la buena fe que el investigado aduzca, está en su deber obrar con diligencia y responsabilidad con el objetivo de tener presente que, toda persona que pretenda ejercer la actividad valuatoria en el país tiene la obligación de cumplir con las exigencias que se encuentran contempladas en la Ley 1673 de 2013, entre estas, estar debidamente inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. en la categoría o especialidad sobre la materia en la que deba rendir el avalúo.

Y es que, al analizar el fundamento fáctico, los argumentos expuestos por el investigado, y el material probatorio recaudado en el curso de la actuación, no puede el Estado quedar vedado para imponer sanciones bajo el argumento de la aplicación del principio de la presunción de buena fe, cuando obra evidencia que permite demostrar que la elaboración del avalúo se realizó sin estar inscrito en la categoría o especialidad correspondiente, específicamente para la categoría de bienes *inmuebles urbanos*, ejerciendo de manera ilegal la actividad valuatoria y contradiciendo lo dispuesto en el artículo 9° de Ley 1673 de 2013, por tanto, aun tomando en consideración este principio constitucional, las pruebas y el análisis permiten sustentar la decisión que se adopte en procura de la protección del interés general.

En consecuencia, el hecho de que el investigado haya acordado con el señor [REDACTED] contratar a una persona que cumpliera con los requisitos que exige la Ley para que firmara el avalúo que él elaboró, no puede ser tomado bajo ninguna circunstancia como un eximente de responsabilidad, primero porque, está actuando abiertamente en contradicción con la norma y, segundo, porque la responsabilidad de inscripción en el R.A.A. estaba en cabeza del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** como profesional que elaboró el dictamen.

Concluyendo, que a todas las luces se reprocha la conducta desplegada por el investigado, porque aun sabiendo que no cumplía con el requisito de estar inscrito en el R.A.A., decidió elaborar el avalúo.

2. De su situación económica y el derecho a trabajar de manera libre y legal su profesión de arquitecto.

El apoderado manifiesta que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** en su calidad de arquitecto puede aceptar trabajos donde puede contratar a terceras personas para su desarrollo, situación que está contemplada en la constitución, manifestando que su poderdante siempre actuó conforme al ordenamiento jurídico, pues no es delito contratar o solicitar apoyo en actividades que no son de su competencia.

Además, agrega que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** es una persona de buenas costumbres, honesto y trabajador y que solamente está ejerciendo su derecho al trabajo, con el fin de percibir lo necesario para responder por su familia, pues no tiene bienes de fortuna y es padre cabeza de hogar.

¹⁶ Artículo 83 C.P.

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

En lo concerniente, esta Dirección debe contextualizar que el legislador cuenta con una competencia amplia de regulación, en donde puede exigir títulos de idoneidad, al igual que vigilar el desarrollo de las profesiones, artes u oficios que implican un riesgo social, como lo es claramente el oficio del tasador; lo cual, encuentra sustento en la sentencia C-964 de 1999, donde la alta corporación fue clara en señalar que el riesgo social se entiende como aquella afectación al interés general, por esta razón, la jurisprudencia menciona que la regulación de los oficios o profesiones tiene la finalidad de proteger los derechos de terceros, por lo que es necesario que ese riesgo pueda ser disminuido de manera sustantiva gracias a una formación académica específica.

En este punto se puntualiza que, el artículo 2.2.2.17.2.8 del Decreto 1074 del 2015 reguló una excepción para aquellos evaluadores que ostentan la profesión de arquitectos:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.8. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

PARÁGRAFO. En todo caso, al final del período establecido en el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, deberán quedar bajo tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante inscripción al Registro Abierto de Evaluadores”

Con lo anterior, encontramos que la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario facultan a los arquitectos para demostrar los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 6 ídem y realizar la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A., de acuerdo con los alcances dados en la Ley 453 de 1998, que regula el ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus profesiones auxiliares.

En tal sentido, quien ejerza la profesión de arquitecto podrá ejercer la actividad de evaluador, siempre y cuando se inscriba en el R.A.A. demostrando su formación académica en los términos de la Ley 435 de 1998, la cual indica en la letra h) del artículo 2 que los arquitectos se encuentran habilitados para la elaboración de avalúos y peritazgos en materia de arquitectura a edificaciones.

En consecuencia, si el arquitecto demuestra su formación académica en los términos de la Ley 435 de 1998 con los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, deberá solicitar ante una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. la correspondiente inscripción al R.A.A., Entidad que en virtud de las funciones otorgadas verificará si su formación académica avalada por los sílabos de las asignaturas cursadas durante la carrera de arquitectura, le permiten demostrar las áreas de conocimiento necesarias para estar inscrito en el R.A.A. en determinadas categorías o especialidades.

Siendo claro que, los arquitectos para determinar el valor comercial de un bien inmueble urbano, deben contar, además del título profesional o copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto, con la inscripción en el R.A.A., por lo que, por sí solo su título profesional no los habilita para elaborar directa ni por interpuesta persona avalúos. Lo cual, está plenamente determinado en el parágrafo del artículo 2.2.2.17.2.8. del Decreto 1074 del 2015, que indica la obligación que tienen los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, estar inscritos ante el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A.

Por su parte, el hecho de que los arquitectos en el desarrollo de sus labores puedan requerir del trabajo de otros profesionales, no puede ser tomado como un eximente de responsabilidad, pues en el caso bajo estudio esta actuación no fue de mera colaboración u apoyo, sino que se trató de presentar un avalúo firmado por una persona natural que estaba inscrito en el R.A.A., ocultado que, quien elaboró dicho avalúo no acreditaba su idoneidad y competencia, ocasionando una afectación al objeto de la Ley 1673 de 2013 que es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado.

En estas condiciones, la conducta que se reprocha no es que no se pueda contratar a terceras personas como apoyo en el trabajo encomendado, sino que aun sabiendo el investigado que no cumplía con el requisito de estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, libremente decidió elaborar un avalúo sobre una especialidad en la que no acreditaba su formación.

Conforme al análisis efectuado es dable concluir que el investigado incumplió con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 9° de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074, pues incurrió en el ejercicio ilegal de la actividad, al actuar como evaluador sin acreditar su inscripción en el R.A.A. para la categoría en que se realizó el avalúo.

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

En segundo lugar, respecto a que es un ciudadano de buenas costumbres, honesto y trabajador y que solamente está ejerciendo su derecho al trabajo, con el fin de percibir lo necesario para responder por su familia, esta Dirección aborda dicho argumento haciendo las siguientes precisiones:

Por un lado, en ningún momento se está limitando o afectando su derecho al trabajo, pues la jurisprudencia ha mencionado *“que la persona tiene la posibilidad de escoger la profesión o el oficio que desee dentro de su plan de vida, Esta dimensión se sustenta en la dignidad humana y en el libre desarrollo de la personalidad del individuo, ya que, es una decisión que emana del fuero interno de las personas y de las condiciones, además de capacidades que tenga”*¹⁷.

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

Al respecto, la Corte indica *“que la importancia del oficio de la evaluación en distintos ámbitos económicos puede generar grandes riesgos en mercados financieros o en el presupuesto del Estado. Por ejemplo, el inadecuado ejercicio del oficio de la tasación impactaría en la conformación de sistemas de financiación a largo plazo e impediría que los colombianos accedan a sus viviendas, toda vez que dificultaría la concesión de los créditos que sufragarían los inmuebles adquiridos”*¹⁸

También, la jurisprudencia menciona que el legislador puede regular y limitar el ejercicio de un oficio cuando existe inmerso un riesgo social, y para ello ha fijado criterios para identificar cuándo una actividad constituye riesgo social, a saber, que el peligro: *“i) sea claro; ii) afecte el intereses general y/o los derechos fundamentales de los asociados; y ii) sea controlable con la formación académica o la uniformidad del ejercicio del oficio”*¹⁹.

Concluyendo la Corte que *“el ejercicio del oficio de la valuación entraña un riesgo para la economía, el sistema financiero y los recursos fiscales del Estado, amenaza que puede causar inequidad, desigualdad e ineficiencia. Además, esa inminencia de la configuración de peligro puede ser controlable con la formación académica, condición que exige el mismo ejercicio de la evaluación.”* y, que el deber de inscripción en el R.A.A. tiene los siguientes objetivos *“i) conjurar los efectos negativos que trae el riesgo social del ejercicio de la actividad de la valuación; ii) evitar la afectación de los derechos de la comunidad que pueden verse vulnerados por un inadecuado desempeño de la tasación; y ii) proteger los derechos de los evaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad”*²⁰

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

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

Por otro lado, esta Superintendencia aun cuando se compadece y manifiesta su consideración sobre las situaciones sociales, económicas y familiares manifestadas, 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 han sido asignadas por ley o de exigir el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, mediante los cuales se protegen intereses legítimos; dadas las circunstancias, sin perjuicio de la difícil situación económica por la que puede estar atravesando el investigado, lo cierto es que existen unas prerrogativas normativas de obligatorio cumplimiento, 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.

¹⁷ Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos

¹⁸ Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos

¹⁹ Corte Constitucional (24 de junio de dos mil quince 2015) Sentencia C-385/15, M.P Alberto Rojas Ríos

²⁰ 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”

De manera que, los argumentos esgrimidos por el investigado no tienen asidero alguno y, por lo tanto, serán desestimados.

- **Del hecho de que existió falsificación en la firma del evaluador presuntamente subcontratado para suscribir el avalúo realizado por el investigado.**

La defensa del investigado manifiesta que, se adelantarán acciones penales por engaño y falsificación en documento privado en contra del señor [REDACTED], porque a pesar de que se le pagó un monto de dinero para contratar a una persona natural que estuviera inscrita en la R.A.A., y firmara el avalúo que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** realizó, por el contrario, presentó el avalúo ante la empresa Coopicredito – Cooperativa de ahorro y crédito con la firma del investigado y la firma del señor [REDACTED], a sabiendas que las mismas no estaban autorizadas.

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

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

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

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

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

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

En virtud de dicha competencia, se activa la potestad sancionadora de esta Entidad, entendiendo que la legitimación frente al señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** se da como consecuencia de su actuar, es decir, por su condición de persona que desempeña la actividad valuatoria es sujeto de derechos, deberes y responsabilidades y, en ese sentido se vinculó a la presente investigación como persona natural, sobre quien recaía la obligación de cumplir con los parámetros dispuestos por la Ley.

En definitiva, el argumento planteado por el investigado no tiene cabida dentro de la presente investigación, debido a que a esta Entidad le corresponde ejercer control y vigilancia sobre las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1074 de 2015, desarrollan ilegalmente la actividad del evaluador.

Por tal razón, la decisión que pueda resultar de un proceso penal o de la denuncia que interponga el investigado o el señor [REDACTED] ante la Fiscalía General de la Nación, no tiene incidencia en la presente actuación administrativa, puesto que el desarrollo sancionatorio adelantado por esta Entidad difiere de las decisiones adoptadas en la jurisdiccional penal, por ser procedimientos diferentes e independientes.

Concluyendo, que en esta actuación administrativa lo que se está analizando es la responsabilidad del investigado frente a la conducta de realizar un avalúo sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, de manera que la falsificación de la firma de la persona que supuestamente se contrató para que suscribiera el avalúo, no tendría incidencia frente a la responsabilidad del investigado, máxime cuando él no desconoce que fue quien elaboró el avalúo de la vivienda unifamiliar- Edificio ubicado sobre [REDACTED] en Bogotá D.C., que cuenta con 5 pisos con 6 apartamentos, un local comercial

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

y una oficina, además, porque para septiembre de 2021 eran claros los requisitos exigidos por la norma para desempeñar la actividad de tasación.

Así las cosas, inscribirse en la plataforma del R.A.A. previó a tasar el valor comercial de un bien, es una obligación impuesta por el ordenamiento jurídico cuyo desacato implica el incumplimiento de la Ley 1673 del 2013, trayendo consigo las sanciones que para el efecto se dispongan; por lo tanto, no es admisible contratar a una persona natural que se encuentre inscrita en el R.A.A. con el único fin de que firme un avalúo, porque ello contraría abiertamente el objetivo para el cual se expidió la Ley 1673 de 2013.

Asimismo, es dable referenciar que el Consejo de Estado en sentencia del 27 de septiembre de 2018, expediente No. [REDACTED] ha señalado frente al desconocimiento o ignorancia de la Ley lo siguiente:

“(...) no se equivocó la entidad al formularle el pliego cargos de la manera que lo hizo, pues es sabido que «La ignorancia de la ley no sirve de excusa», según lo preceptúa el artículo 6 del Código Civil, en torno al cual la Corte Constitucional ha precisado que esta presunción del conocimiento de la ley por todos los ciudadanos del territorio colombiano es un «recurso epistémico utilizado por el legislador, de use obligado en el derecho» [se destaca], que consiste en que «[...] es necesario exigir de cada uno de los miembros de la comunidad que se comporte como si conociera las leyes que tienen que ver con su conducta. La obediencia al derecho no puede dejarse a merced de la voluntad de cada uno, pues si así ocurriera, al mínimo de orden que es presupuesto de la convivencia comunitaria, se sustituiría la anarquía que la imposibilita», Lo anterior guarda total consonancia con el artículo 95 superior, el cual ordena categóricamente que «Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes», lo que sustenta y justifica plenamente el Estado de derecho.”

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por la defensa del investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, pues el hecho de que se pueda o esté analizando la falsedad de documento privado (por la falsificación de la firma en el avalúo), en el caso concreto estos hechos no eximen al señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** del cumplimiento de la Ley, más aún cuando el mismo investigado en varias ocasiones ha reconocido su participación en la autoría del dictamen elaborado a solicitud del señor [REDACTED]

- **De la ausencia de la tipicidad en la conducta.**

La parte investigada señala que, no existe prueba mediante la cual se pueda demostrar la violación de los postulados que regula el artículo 9 de la Ley 1673 del 2013, respecto al ejercicio ilegal de la actividad valuatoria y en tal sentido, endilgarle la responsabilidad al señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**. Además agrega que, por sustracción de materia si el investigado nunca ejerció de manera ilegal la actividad valuatoria no se le puede exigir estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores e incumplir el artículo 23 de la Ley antes citada.

Teniendo en cuenta lo expuesto, es menester de esta Dirección hacer alusión a la normatividad que regula la actividad valuatoria, para así dar claridad al apoderado del investigado sobre los requisitos que exige la citada Ley.

En primer lugar, se debe conocer que Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, fijaron su ámbito de aplicación en quienes actúen como avaluadores, valuadores o tasadores; igualmente reglamentó aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A. Lo anterior, con el fin de garantizar los intereses legítimamente protegidos y prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; es decir, la normatividad valuatoria busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los que realizan avalúos y pretende impedir un desarrollo inadecuado del oficio.

En este sentido, Ley 1673 de 2013, dispuso que a partir del 11 de mayo de 2018²¹ las personas que deseen ejercer la actividad valuatoria en Colombia deben estar inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. independientemente de su profesión, por intermedio de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A., previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

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

²¹ Fecha en que culminó el régimen de transición, 24 meses después de la firmeza del acto administrativo que reconozca a la primera ERA, resolución emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio.

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

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

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

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

(énfasis propio).

En efecto, el artículo 23 fija la obligación de inscripción en el R.A.A. para las personas que deseen desempeñar la actividad de tasador, es decir que fijen el valor de un bien, dado que esa obligación es indispensable para garantizar la unificación de las calidades de los evaluadores y precaver los riesgos sociales del ejercicio de ese oficio.

A su vez, el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, dispone:

“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 conformidad con lo señalado, toda persona que desee ejercer la actividad valuatoria, debe encontrarse inscrita en el Registro Abierto de Evaluadores –R.A.A. por medio de una E.R.A., siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y las demás que la reglamentan.

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

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

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Evaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables. (...)

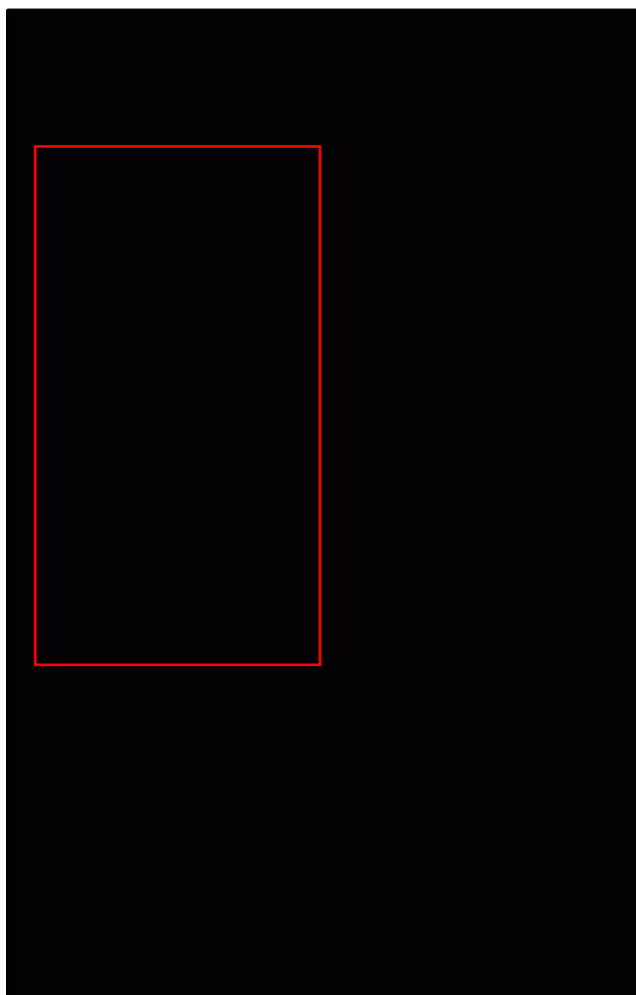
(énfasis propio)

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

Esta conducta podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio, previo al adelantamiento del correspondiente procedimiento administrativo sancionatorio, conforme a las funciones asignadas mediante el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013.

En segundo lugar, en el avalúo que se presentó ante la empresa- empresa Coopicredito – Cooperativa de ahorro y crédito, elaborado el 17 septiembre del 2021, se puede observar que el investigado lo suscribe como “*responsable del avalúo*”, pese a que no cumplía para la fecha de su elaboración con el requisito que exige la Ley, esto es no acreditaba su idoneidad y competencia mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores.

- Imagen extraída del avalúo comercial de la vivienda unifamiliar- Edificio ██████ en Bogotá D.C., que cuenta con 5 pisos con 6 apartamentos, un local comercial y una oficina, a solicitud del señor ██████²²:



Conforme lo expuesto, no es cierto lo que manifiesta el apoderado del investigado frente a que no existe prueba que permita demostrar el incumplimiento y establecer la responsabilidad del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, pues lo esgrimido no puede tener una interpretación diferente a establecer que, para el momento que elaboró el avalúo y lo entregó al señor ██████ propietario del inmueble, no se encontraba inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., incumpliendo con lo dispuesto en la Ley y, por lo tanto, ejerciendo de manera ilegal la actividad valuatoria.

En tal sentido, es correcto endilgar responsabilidad al investigado por el incumplimiento del artículo 9 y 23 de la Ley 1673 del 2013, por cuanto es la misma Ley 1673 del 2013 la que ha estipulado como ejercicio ilegal de la actividad valuatoria no cumplir los requisitos previstos en la Ley, que no puede significar cosa diferente, a no encontrarse inscrito en el R.A.A. al momento de desempeñar la actividad de tasación.

Adicionalmente, el artículo 23 de la citada ley establece claramente la obligación que tienen los avaluadores de inscribirse ante el R.A.A. para demostrar su idoneidad y competencia; inscripción que no se pudo acreditar para el 17 de septiembre del 2021, fecha en la que elaboró el avalúo²³.

²² Ver consecutivo 5, del sistema de trámites de esta Superintendencia. En los anexos allegados por el señor ██████ el día 2 de diciembre del 2021.

²³ Ver consecutivo 5, del sistema de trámites de esta Superintendencia. En los anexos allegados por el señor ██████ el día 2 de diciembre del 2021.

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

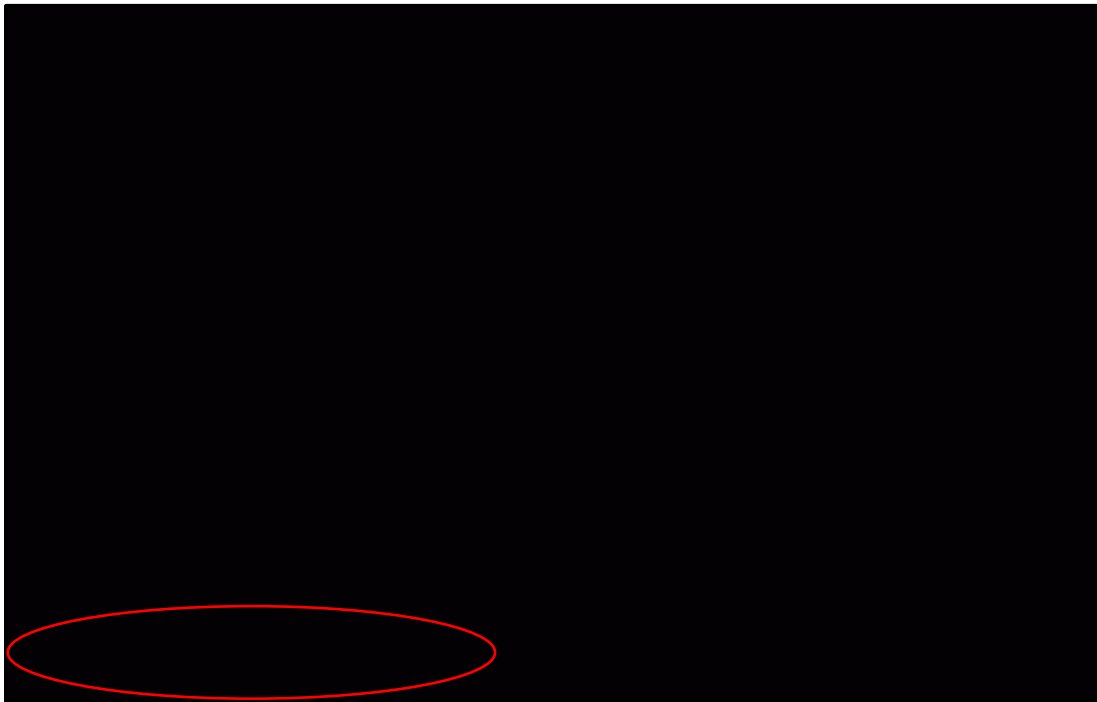
En tal sentido, el Consejo de Estado ha señalado que la tipicidad en el derecho administrativo sancionatorio es *“elemento esencial del debido proceso disciplinario, consiste en que la norma creadora de las infracciones y de las sanciones, debe describir clara, expresa e inequívocamente las conductas que pueden ser sancionadas y el contenido material de las infracciones, así como la correlación entre unas y otras”*²⁴, por lo que, la Ley 1673 del 2013 tipificó la no inscripción en el R.A.A. como una conducta que debe ser investigada y sancionada por la autoridad administrativa encargada.

En efecto, las consideraciones expuestas conllevan a desestimar el argumento propuesto, pues existe una contradicción entre la realidad jurídica que conoce la defensa del actor, con lo que la norma pretende regular, esto es, establecer responsabilidades y competencias a las personas naturales que fijen o taseen el valor de un bien para evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado, pues la valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas.

- **De las acciones correctivas:**

La defensa del investigado manifiesta que después de superar problemas personales y de salud realizó su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., porque prefiere vivir y trabajar dentro de la legalidad.

En tal sentido, esta Entidad consultó en la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. el 28 de septiembre de 2022, en donde se pudo visualizar que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], se encuentra inscrito en el R.A.A desde el 1 de octubre del 2021:



Sin embargo, adviértase que el hecho de que el evaluador en la actualidad se encuentre inscrito en el R.A.A., de manera alguna logra desvirtuar el incumplimiento encontrado, pues independientemente que esta acción mitigue la posibilidad de incurrir nuevamente en tales inobservancias, lo cierto es que, para el 17 de septiembre del 2021, fecha que elaboró el avalúo comercial de la vivienda unifamiliar-Edificio ubicado sobre [REDACTED] en Bogotá D.C., que cuenta con 5 pisos con 6 apartamentos, un local comercial y una oficina, no cumplía con este requisito.

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

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

²⁴ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, SECCION SEGUNDA- Consejero ponente: Carmelo Perdomo Cuéter, Expediente: 11001-03-25-000-2011-00482-00 (1915-2011)

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

Conclusión

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] elaboró un avalúo comercial el 17 de septiembre del 2021, sin encontrarse inscrito en el R.A.A., requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013 ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, 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 SÉPTIMO. Sanción

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento 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 **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, al no acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley mediante la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores-R.A.A. para la categoría de *inmuebles urbanos* requerida al momento de elaborar el avalúo comercial del bien inmueble ubicado [REDACTED], a solicitud del señor [REDACTED], en septiembre de 2021.

Así las cosas, se impondrá al señor **JHONNY TELLEZ ZAMORA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.633.818, una sanción pecuniaria por la suma de **UN MILLÓN DE PESOS** (\$ 1 000 000 COP) equivalente a UN (1) SMLMV, que representan 26.31 UVT. La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –UVT, utilizando el procedimiento de aproximación a la cifra de dos decimales más cercana, cuando el resultado de la conversión del salario mínimo legal vigente no resulte un número entero, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2018-2022²⁵ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020²⁶.

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 **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

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

En efecto, la valuación realizada por el investigado aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6º 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.

²⁵ **ART.49. —Cálculo de valores en UVT.** A partir del 1º de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1º de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.

²⁶ **ART. 2.2.14.1.1. Artículo 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT.** Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación: Si del resultado de la conversión no resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana...”

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

2. Persistencia en la conducta infractora:

Que revisada la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. se advierte que no hay persistencia de la conducta desplegada por parte del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** frente a la conducta investigada; toda vez que, efectuó su inscripción al R.A.A. desde el 1 de octubre del 2021, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción.

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

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

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

No hay manera de aplicar este criterio, como quiera que, la conducta infractora se consumó al momento en que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** tasó los perjuicios en el mes de septiembre del 2021 sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

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

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

En el presente caso, este criterio no fue valorado para tasar la sanción, ya que no se pudo determinar, comprobar o identificar que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, haya 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 que ha sido incorporado al expediente, forman parte de la defensa del investigado y no son considerados como elementos de colaboración con la administración.

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

En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** 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 **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** 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 **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**; 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:

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

El señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** 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 el avalúo, sin cumplir con los requisitos que exige la norma; es evidente que el señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** 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 OCTAVO. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número **21-426880** se encuentra a disposición del señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA**, 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 direccionrtml@sic.gov.co para que sea confirmada la fecha y hora en que podrá hacer presencia en las instalaciones y acceder al expediente, o si lo prefiere, ingresando al portal www.sic.gov.co, enlace "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 de ley, 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 NOVENO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía número [REDACTED], esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **UN MILLÓN DE PESOS** (\$ 1 000 000 COP) equivalente a UN (1) SMLMV, que representan 26.31 UVT. de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

Parágrafo. El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá, Cuenta Corriente No. 062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio, Código Rentístico 03 (multas) NIT. 800.176.089-2. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución y acreditarse en la ventanilla de Tesorería de esta Superintendencia con el original de la consignación, donde le expedirán el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria. Vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA** 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.

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

ARTÍCULO 3. Comunicar el contenido de la presente resolución al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía número [REDACTED], en calidad de quejoso, entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C., a los 16 NOVIEMBRE 2022

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación:

Investigado:	JHONNY HERNÁN TÉLLEZ ZAMORA
Identificación:	C.C.: [REDACTED]
Apoderado judicial:	JAIME MENDIETA HERRERA
Identificación:	19.333.679 T.P. 86.326 CSJ
Dirección electrónica:	iuresmen@gmail.com ²⁷
Dirección física:	Dg. 45 sur 5J 36 Casa 79- agrupación de vivienda San Nicolás ²⁸
Ciudad:	Bogotá D.C.

Comunicación:

Denunciante:	[REDACTED]
Identificación:	C.C N° [REDACTED]
Dirección electrónica:	[REDACTED] ²⁹
Dirección física:	[REDACTED]
Ciudad:	Bogotá D.C

Proyectó: ecm
Revisó: CR
Aprobó: AMPR

²⁷ Dirección electrónica tomada del consecutivo 18 del sistema de trámites- Correo electrónico. Anexo DESCARGOS JHONNY.pdf. página 5.

²⁸ Dirección física tomada del consecutivo 18 del sistema de trámites- Correo electrónico. Anexo DESCARGOS JHONNY.pdf. página 5.

²⁹ Dirección física y electrónica tomada de la denuncia allegada por el señor [REDACTED] – vista en el consecutivo 7 del sistema de trámites.