

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 4728 DE 2023

(14 FEBRERO 2023)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 21- 332005

**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, establece que le corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:

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

Que a su turno, el artículo 10 de la Ley 1673 de 2013 señala que:

“Artículo 10. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

Adicionalmente, el evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

Parágrafo. El servidor público que en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes”.

SEGUNDO. Que conforme a lo señalado en el numeral 4º 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.

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

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 avaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los avaluadores, 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 avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos. Este decreto reglamentó igualmente aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A., otorgando expresas facultades a esta Superintendencia sobre el particular.

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

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

Por otro lado, está el régimen de transición previsto en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, en virtud del cual los avaluadores 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 avaluadores 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 avaluadores 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 avaluador 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 avaluador 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 Agreración sin serlo, (iii) cuando un avaluador 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 avaluador 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 avaluadores en Colombia, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad en los términos del artículo 9.

La Superintendencia de Industria y Comercio ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control sobre aquellas personas que sin cumplir los lineamientos mínimos establecidos por la ley, desempeñen la actividad valuatoria de manera ilegal. Por tanto, según lo dispuesto por el artículo 37

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

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

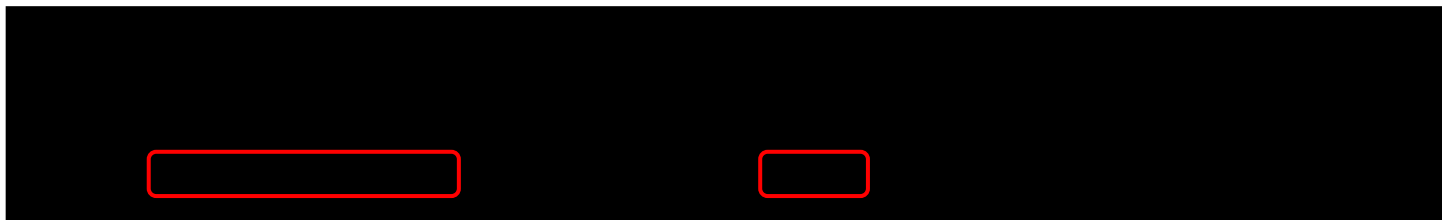
de la Ley 1673 de 2013, esta Entidad debe verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador aplicando los procedimientos previstos en la Ley 1480 de 2011, y demás normas concordantes.

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 20 de agosto de 2021², la señora [REDACTED], presentó queja sobre una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte de la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], indicando lo siguiente: “(...) En el escrito de actualización del avalúo aportado por la señora [REDACTED], identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] de Bogotá, no aportó constancia de estar registrada en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)(...)”³

QUINTO. Que analizados los documentos aportados en la denuncia, se observa que la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró un avalúo donde determinó el valor comercial del inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria 050N20447078 – ubicado en [REDACTED] en la ciudad de Bogotá D.C., dictamen que fue presentado el 22 de julio de 2021 en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias – Bogotá D.C. dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario de Banco Colpatría [REDACTED]⁴.

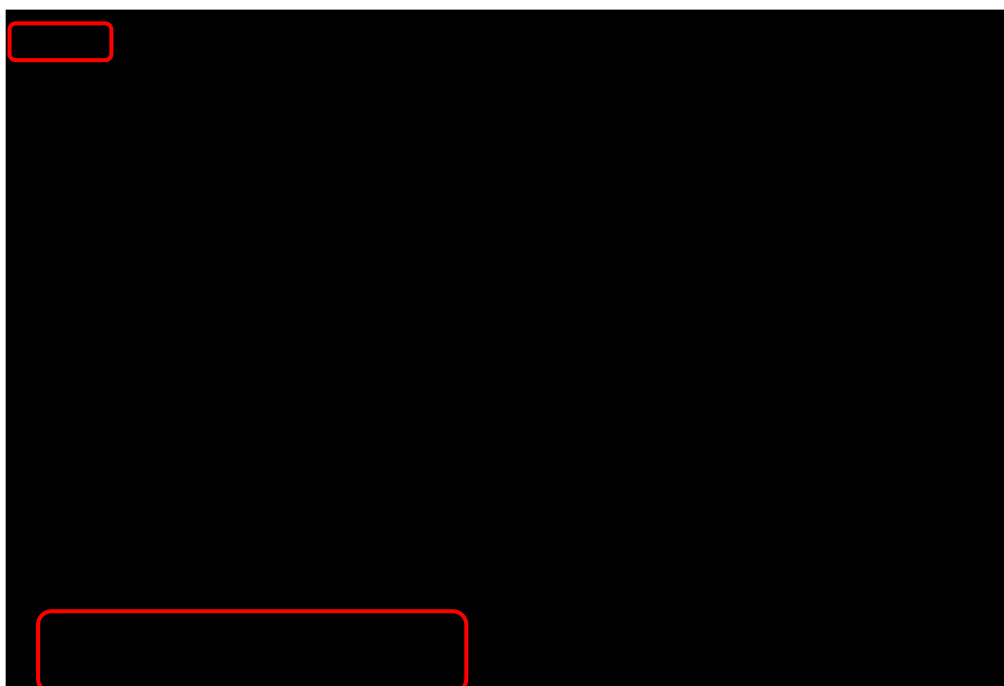
SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, se verificó el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., evidenciando lo siguiente:

- a) Esta autoridad en desarrollo de las facultades de inspección control y vigilancia, tiene acceso a la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. con el fin de verificar su operación y funcionamiento; en el caso objeto de estudio, descargó el Reporte Histórico de avaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el 25 de mayo de 2022, obteniendo la siguiente información:



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

- b) Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 25 de mayo de 2022 la cédula de ciudadanía No. 51.855.704, en la página web <https://www.raa.org.co/>:



Por tanto, a pesar de que la señora [REDACTED] se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. desde el 4 de enero del 2022, lo cierto es que, para la fecha

² Consecutivo 0 del Sistema de Trámites de la Entidad.

³ Consecutivo 0 del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁴ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

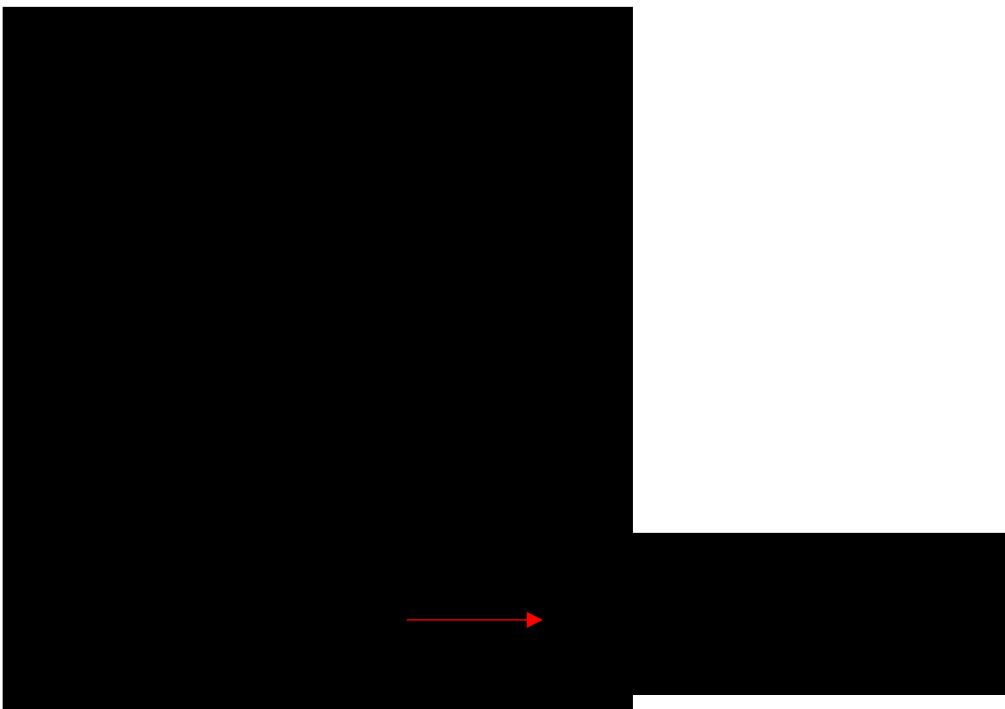
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

de elaboración y presentación ante autoridad judicial del avalúo el 22 de julio de 2021, no cumplía con el requisito exigido por la Ley para ejercer la actividad valuatoria.

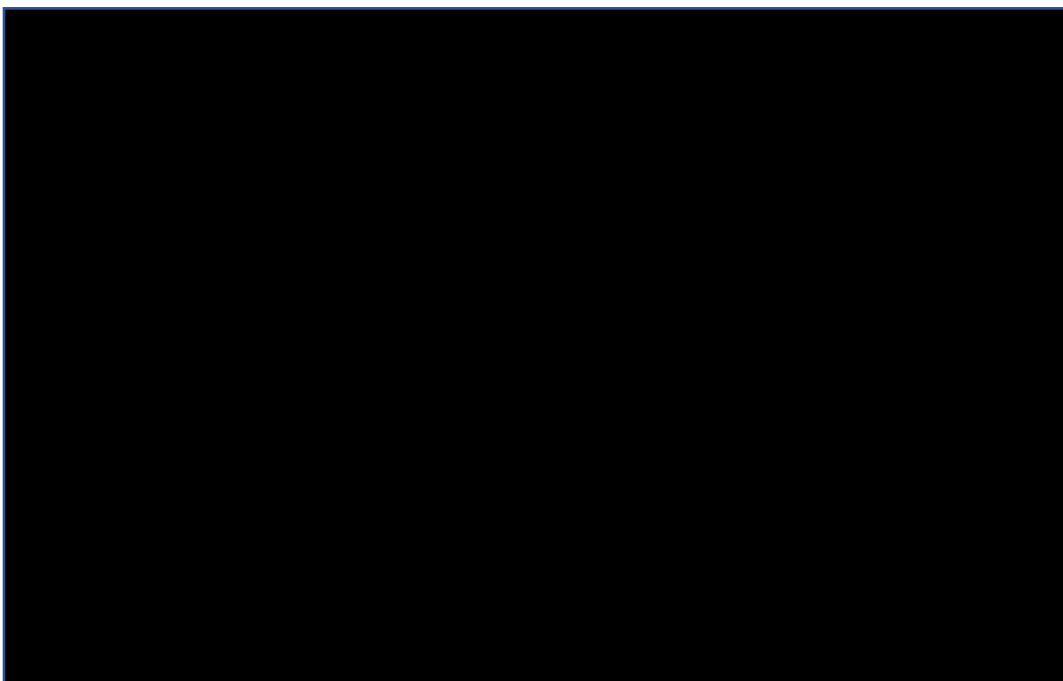
SÉPTIMO. Que mediante Resolución No. 34055 del 1 de junio de 2022⁵, esta Superintendencia inició un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos en contra de la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], al evidenciar un presunto incumplimiento a lo establecido en el inciso primero del artículo 9 y el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 del 2015.

OCTAVO. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 491 de 2020, esta Dirección envió comunicación el 1 de junio de 2022 a la señora [REDACTED], a la dirección [REDACTED]⁶; conminándola a dar su autorización para notificarle de manera personal electrónica la Resolución 11806 del 11 de marzo de 2022:

- Datos de notificación:



- Citación Notificación personal⁷:



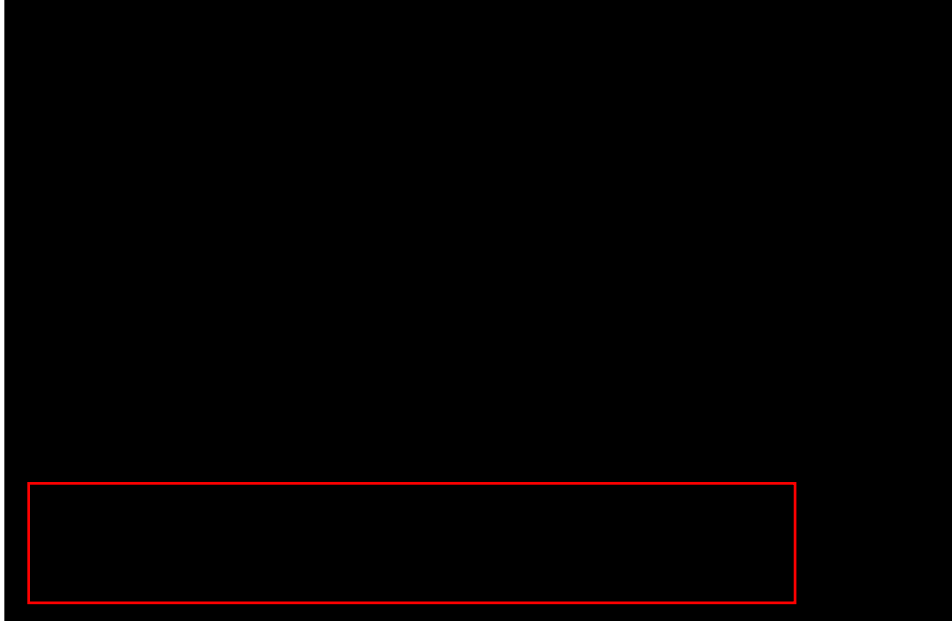
⁵ Consecutivo 5 del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁶ Dirección física y electrónica tomada del avalúo allegado en la denuncia por la señora [REDACTED] consecutivo 0 anexo 3.

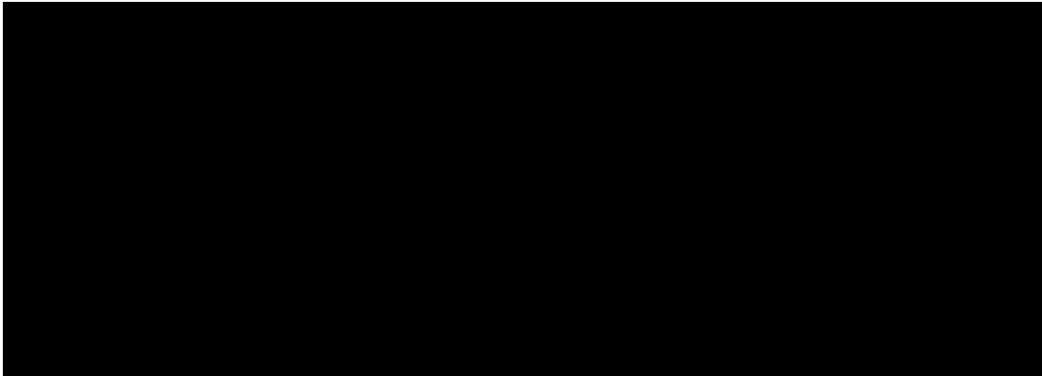
⁷ Consecutivo 7 del Sistema de Trámites de la Entidad.

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

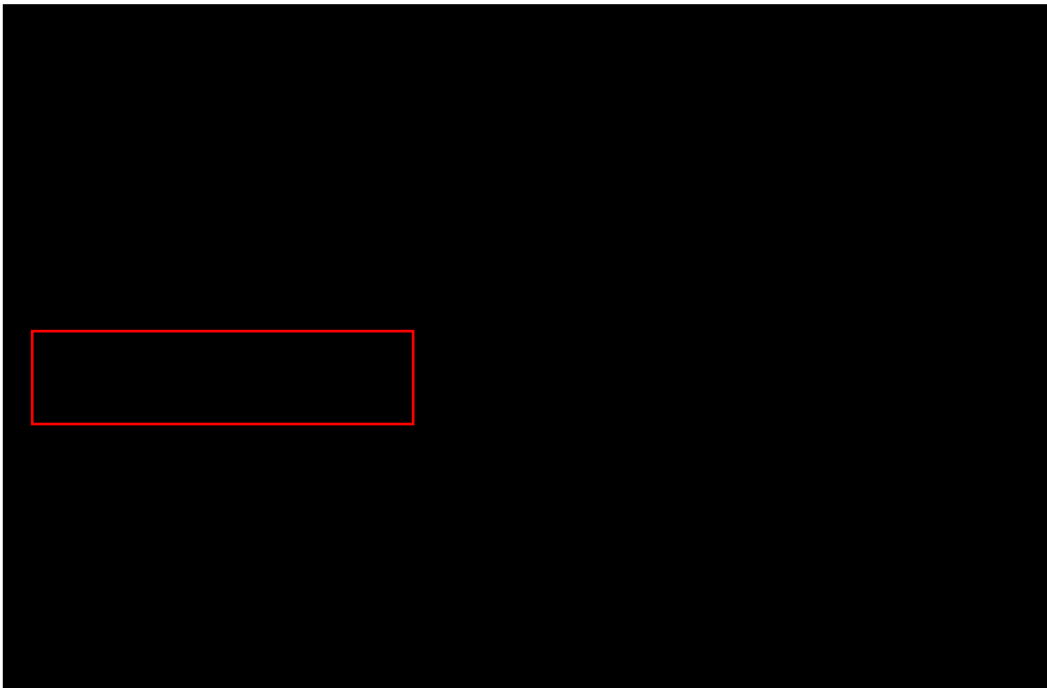
- Soporte entrega de citación de notificación⁸:



- Autorización notificación personal electrónica:



- Notificación personal por medio electrónico⁹:



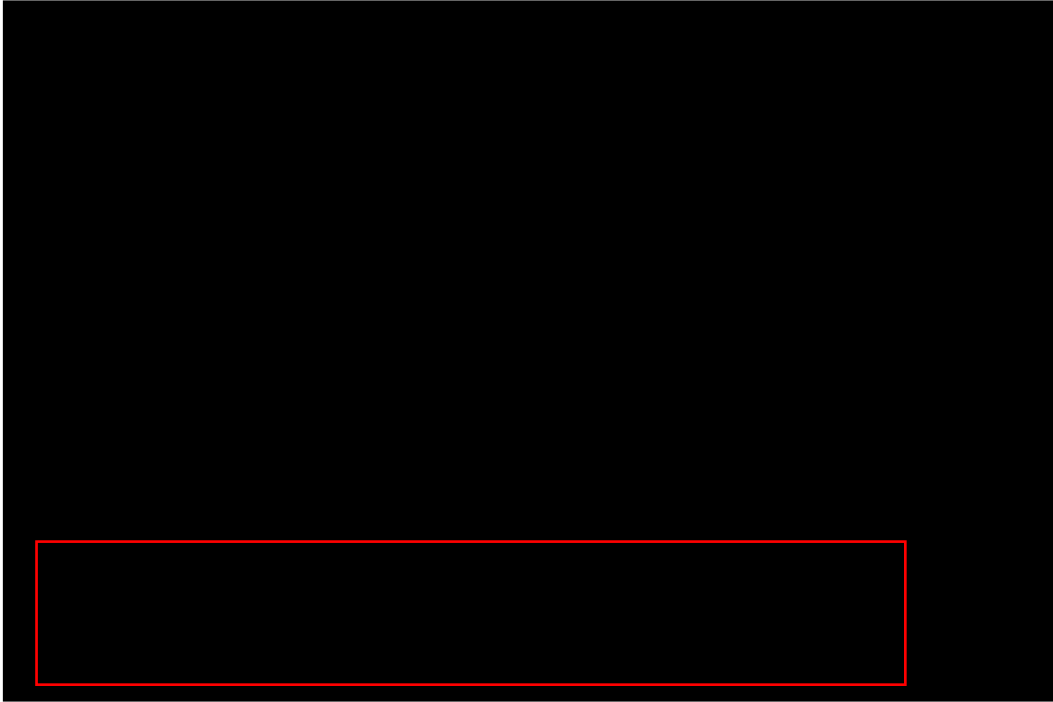
- Constancia envío notificación personal¹⁰:

⁸ Consecutivo 10 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁹ Consecutivo 12 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

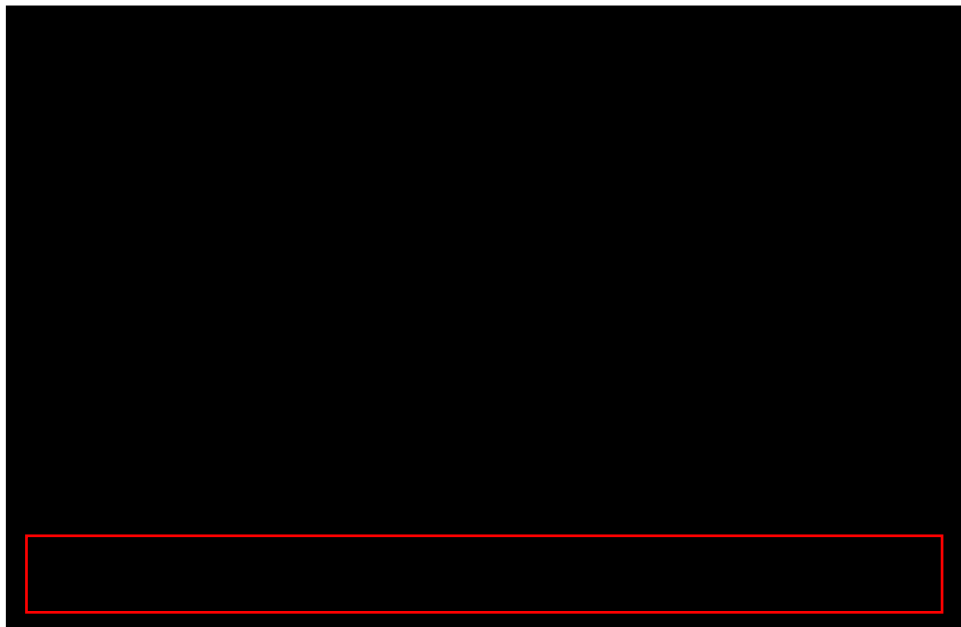
¹⁰ Consecutivo 13 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

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



A partir de lo anterior, es claro que la Resolución No. 34055 del 1 de junio 2022 fue notificada a la señora [REDACTED] el día 7 de junio de 2022, por medio electrónico tal como se observa en la constancia secretarial:

- Certificación de la Coordinadora del Grupo de Notificaciones y Certificaciones¹¹:



NOVENO. Que vencido el término legal y una vez revisado el expediente y el sistema de trámites de esta Entidad, la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], no presentó escrito de descargos, ni solicitó el decreto y/o práctica de pruebas.

DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 55620 del 19 de agosto de 2022¹², esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado a la investigada por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO PRIMERO. Que la Resolución No. 55620 del 19 de agosto de 2022, fue comunicada a la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], el día 22 de agosto de 2022 al correo electrónico [REDACTED], según consta a continuación:

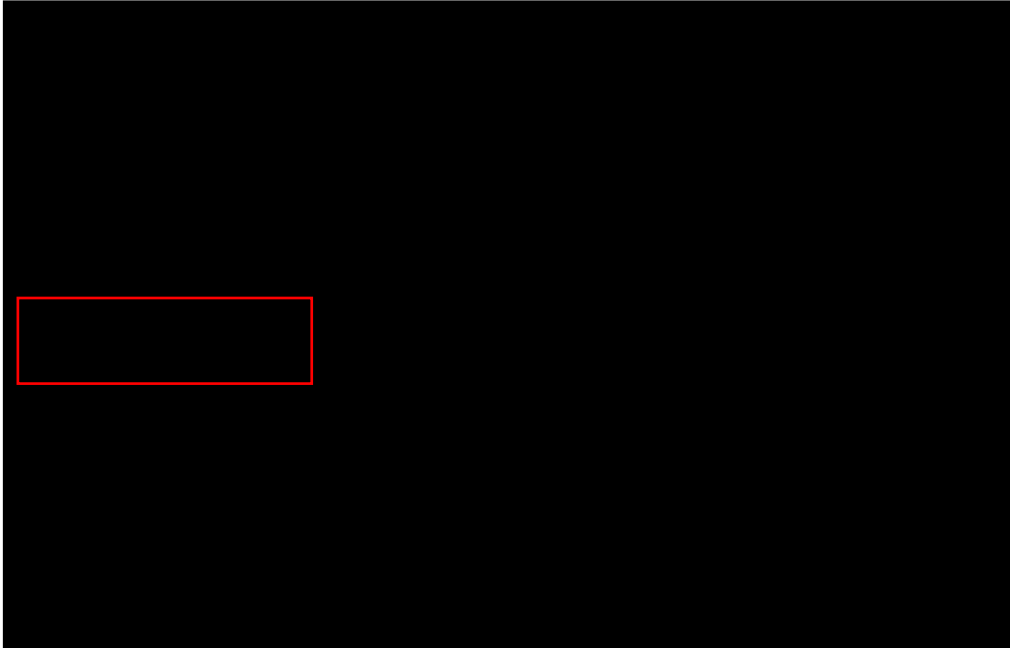
- Comunicación acto administrativo¹³:

¹¹ Consecutivo 14 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

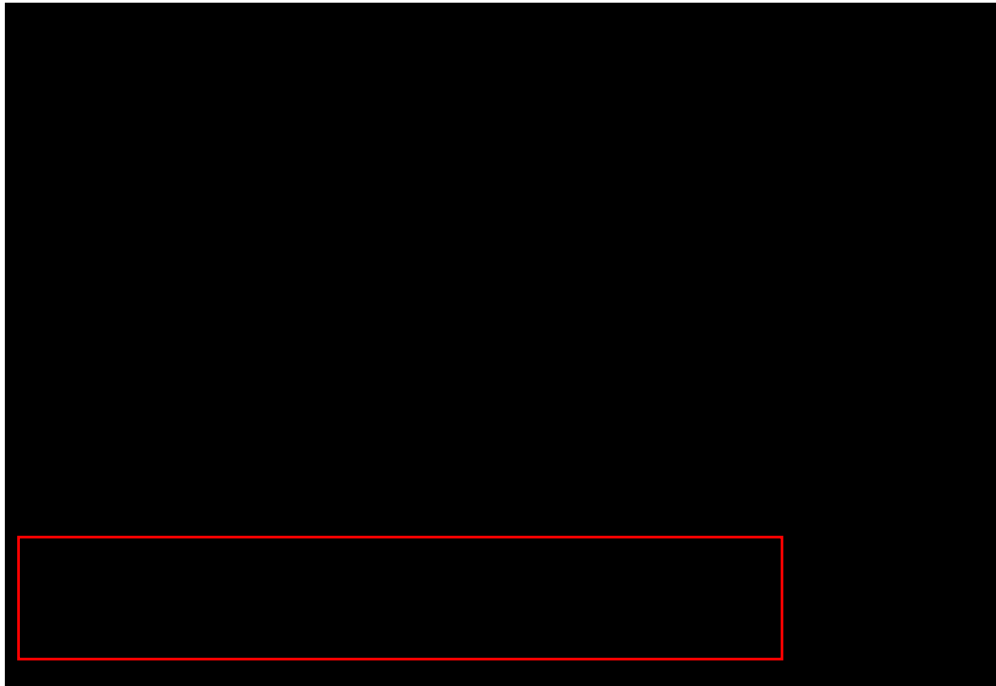
¹² Consecutivo 17 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

¹³ Consecutivo 18 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

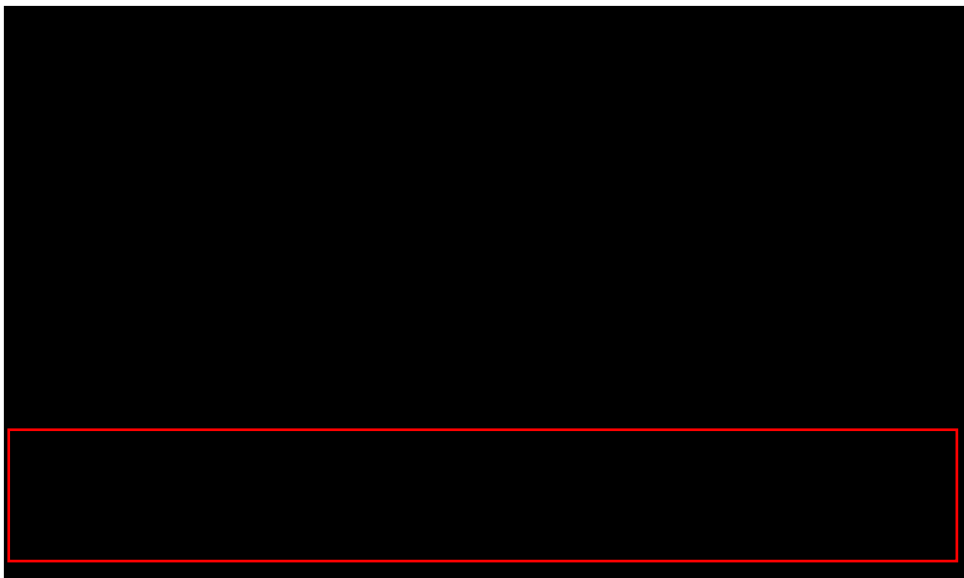
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



- Constancia envío comunicación¹⁴:



- Certificación de comunicación¹⁵:



A pesar de la debida comunicación de la Resolución No. 55620 del 19 de agosto de 2022, la señora [REDACTED], no presentó alegatos de conclusión.

¹⁴ Consecutivo 19 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

¹⁵ Consecutivo 20 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

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

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

Consideraciones de la Dirección

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

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

Es así como a partir de la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, y se establecieron sus responsabilidades y competencias con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la normatividad busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los evaluadores.

De acuerdo con lo anterior, se otorgó a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control, sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., los organismos evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador, y de aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley ejerzan de manera ilegal la actividad valuatoria. Además, le corresponde adoptar las medidas y sanciones que legalmente procedan por inobservancia de los administrados de sus deberes y responsabilidades establecidos, llevando a cabo una investigación con las garantías al debido proceso.

Sobre esas bases, este Despacho entrará a analizar en el caso en concreto la responsabilidad que le acaece a la investigada, así:

Con relación a la responsabilidad de la señora [REDACTED] identificada 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 (...)*”; dicho registro es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses en el que estuvo vigente el 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.

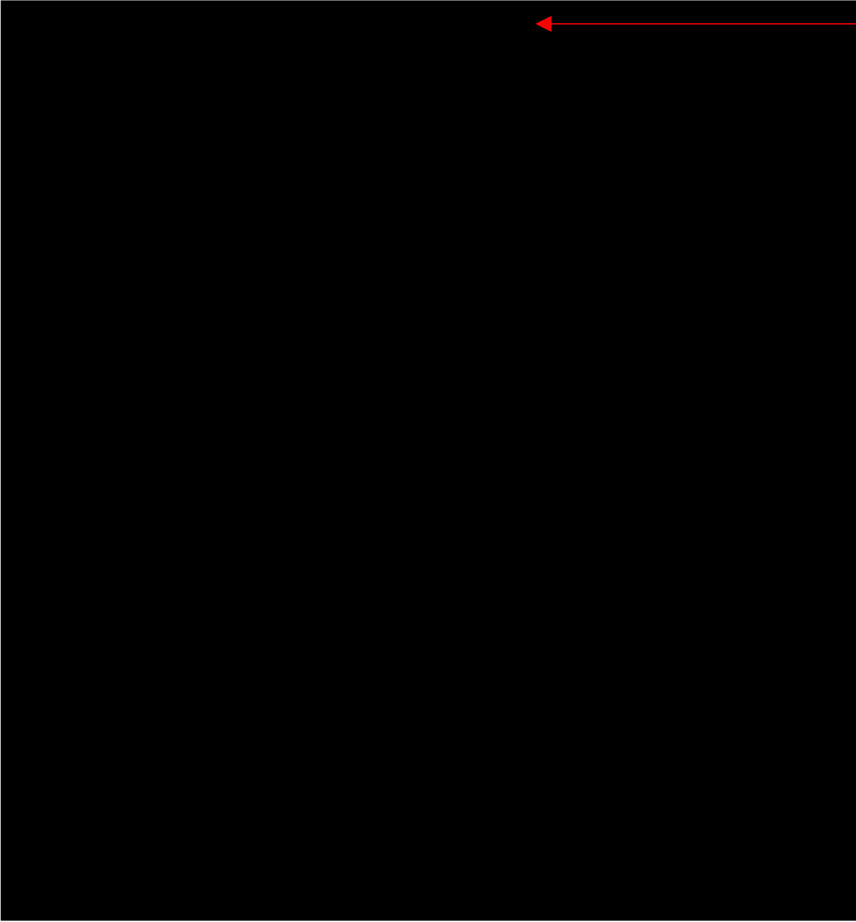
En segundo lugar, al analizar el presente caso se tiene que la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró un avalúo comercial del inmueble ubicado en la matrícula Inmobiliaria [REDACTED] – ubicado en [REDACTED] de la ciudad de Bogotá D.C. Lo anterior, conforme a las pruebas obrantes en el expediente:

1. Extracto copia del avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria [REDACTED] – ubicado en [REDACTED] en la ciudad de Bogotá D.C.¹⁶:

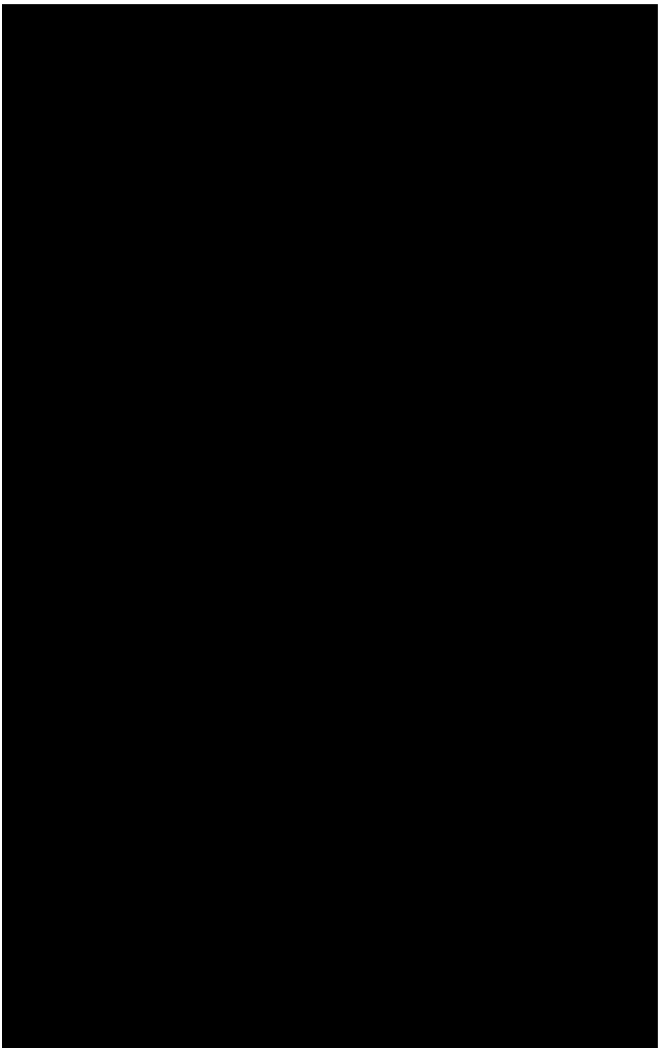
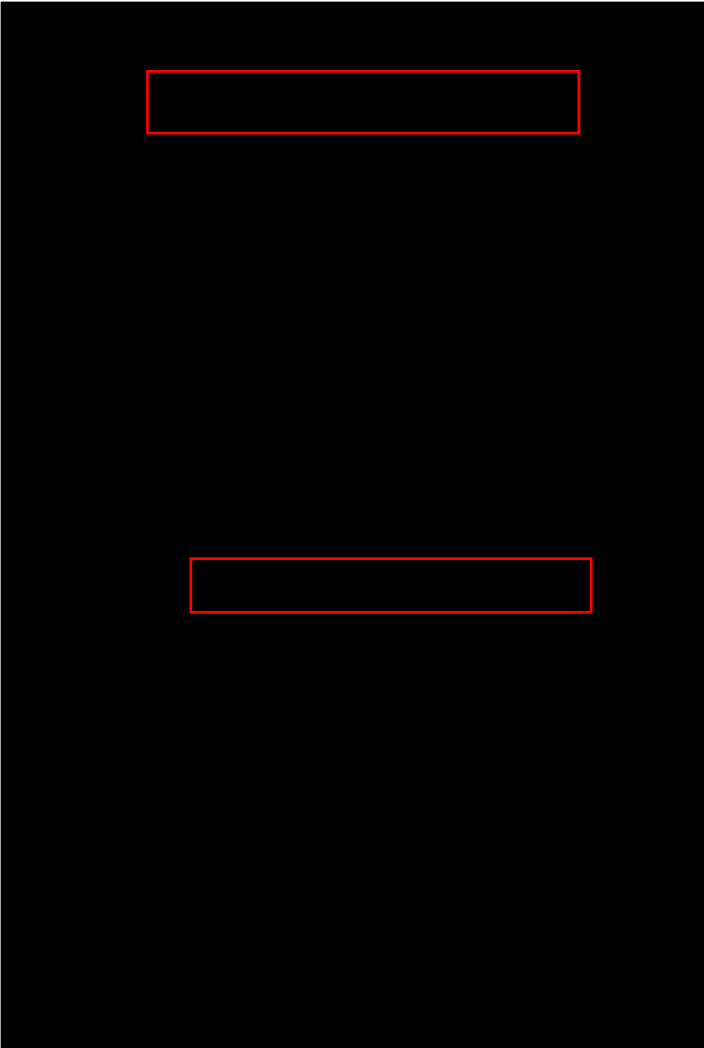
-ESPACIO EN BLANCO-

¹⁶ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

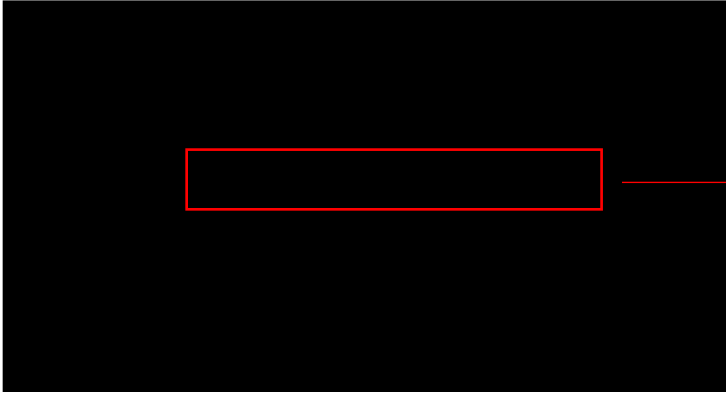
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



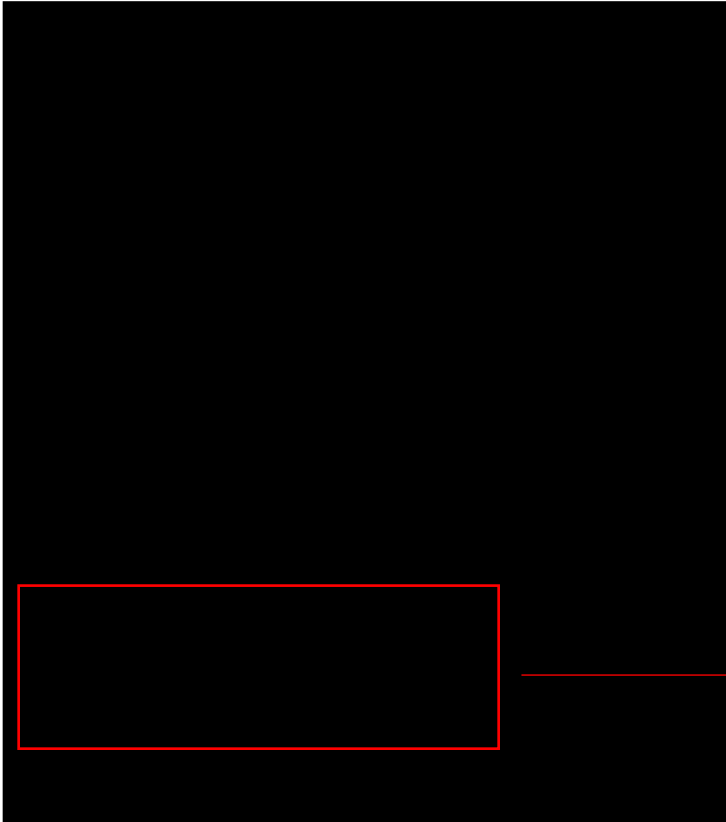
Fecha presentación en el Juzgado.



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

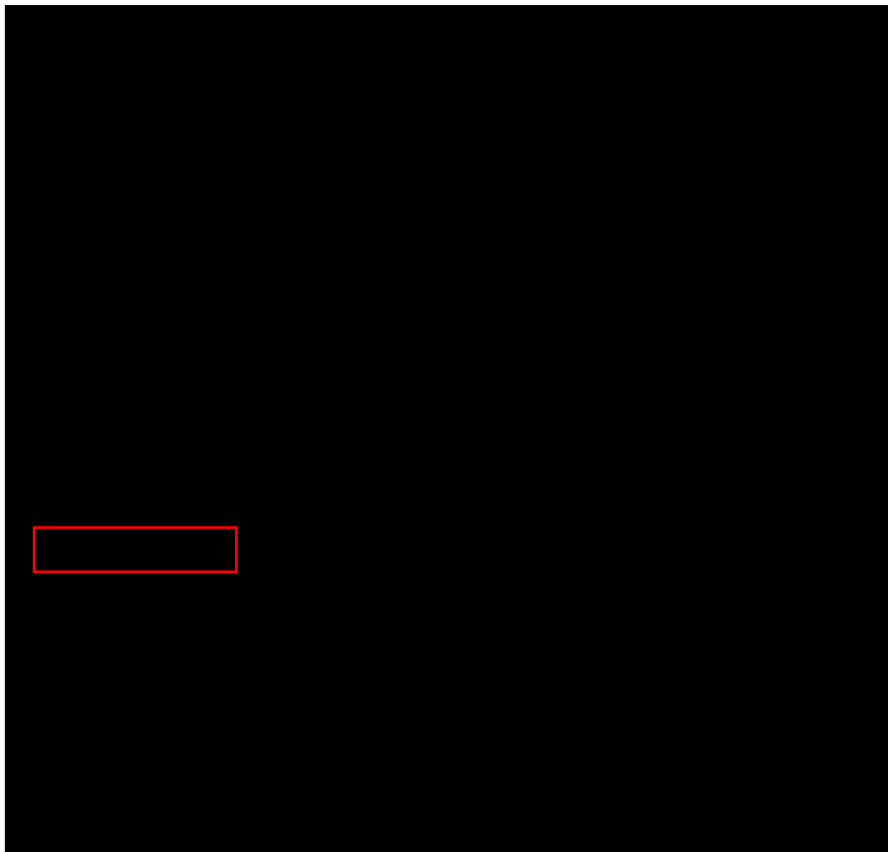


Valor comercial



Firma avalúo

2. Copia del certificado catastral aportado en el avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria [REDACTED] – ubicado en [REDACTED] en la ciudad de Bogotá D.C.¹⁷:



¹⁷ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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

Como resultado, se demuestra que la señora [REDACTED] elaboró un avalúo cuyo objeto se clasifica dentro de 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 de la señora [REDACTED] se encontraba sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y los Decretos que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse como evaluadores en el R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

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

a) *Acreditar en la especialidad que lo requiera:*

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

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

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

Por consiguiente, todas las personas que deseen ser reconocidas como evaluadores en Colombia, deben cumplir los lineamientos mencionados, es decir deben acreditar su formación académica en ciertas áreas del conocimiento, para lo cual deben presentar los títulos académicos o certificados de aptitud ocupacional para demostrar su idoneidad académica. El artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 sobre los certificados académicos señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

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

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

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

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.6. Requisitos para la expedición de las certificaciones de aptitud ocupacional. *Las instituciones oferentes de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir certificaciones de aptitud ocupacional para evaluadores, deberán cumplir con los requisitos de formación*

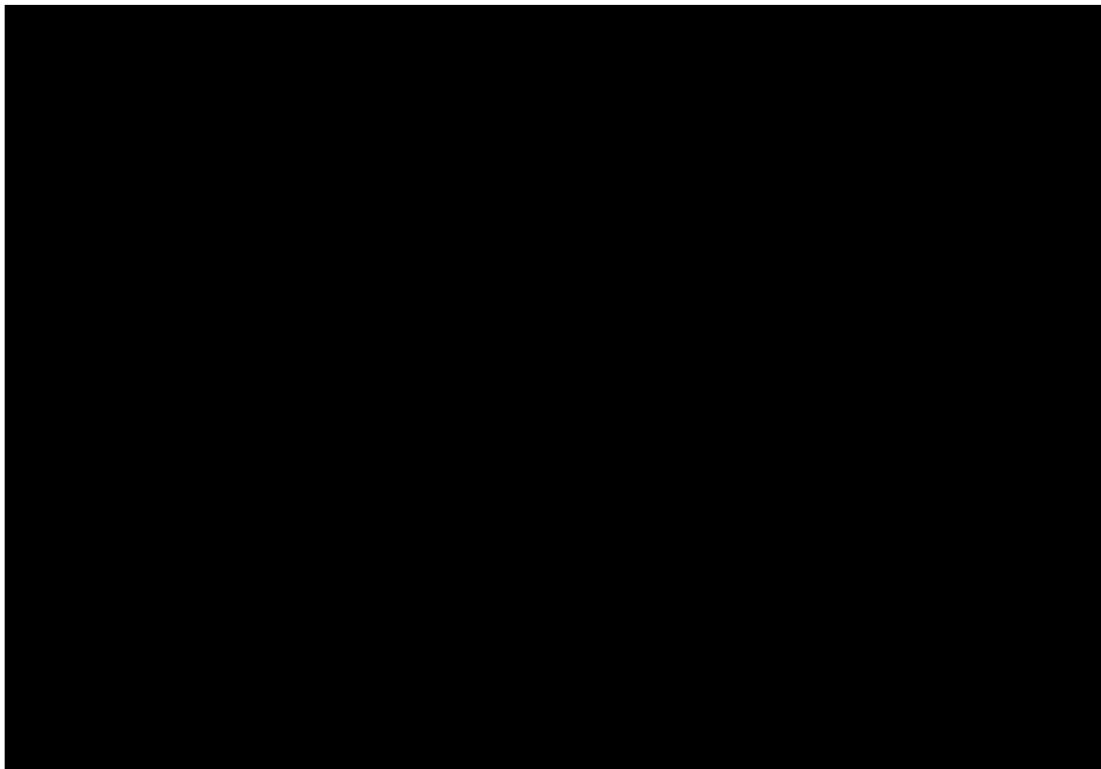
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

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

En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., debe presentar la solicitud de inscripción ante una Entidad Reconocida de Autorregulación E.R.A. de su preferencia, la cual debe estar debidamente reconocida y autorizada por esta Superintendencia; deberá demostrar su formación académica en las áreas de conocimiento necesarias y la E.R.A. procederá a verificar si cumple los requisitos establecidos en la ley para el registro, en caso afirmativo procederá la inscripción al R.A.A, requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

En estas condiciones, para elaborar y presentar ante la autoridad judicial un avalúo comercial, la señora [REDACTED] debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., requisito obligatorio para aquellas personas que desempeñen la actividad valuatoria en el país.

Por tanto, atendiendo que para la elaboración de avalúos se deben cumplir los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 e inscribirse en el R.A.A. por intermedio de una E.R.A.; para el caso en comento, esta Dirección procedió a verificar el cumplimiento de dicho requisito por parte la señora [REDACTED] para el momento en que elaboró el avalúo del inmueble urbano con matrícula Inmobiliaria [REDACTED] – ubicado en [REDACTED] en la ciudad de Bogotá D.C., en la página web <https://www.raa.org.co/>¹⁹:



Evidenciándose de la anterior consulta, que la señora [REDACTED] no se encontraba inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para el momento en que elaboró el avalúo, esto es, en el año 2021; pues lo cierto es que la inscripción ante esta plataforma se surtió a partir del 4 de enero de 2022.

Resulta necesario señalar que, el Registro Abierto de Avaluadores es una plataforma en la cual se debe encontrar inscritos todos los avaluadores que cumplen con los requisitos previstos en la Ley y en esa medida, son idóneos para ejercer la actividad valuatoria. La inscripción en el registro es prueba de la capacidad de un avaluador para ejercer su actividad, tomando en consideración que sólo aquellos que acreditan el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normatividad son los que legalmente están habilitados para ejercer la actividad.

Por su parte, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito 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 2013 en su artículo 9:

¹⁸ Consulta efectuada el 24 de mayo de 2022.

¹⁹ Consulta efectuada el 24 de mayo de 2022.

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

“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)

En consecuencia, el hecho de que la investigada no se encontrara en el Registro Abierto de Avaluadores afectó el ejercicio de su actividad, comoquiera 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 valuator para la elaboración de avalúos.

A partir de lo anterior, se concluye que la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], ejerció ilegalmente la actividad valuatoria considerando que, para la elaboración del avalúo comercial del inmueble urbano con matrícula Inmobiliaria [REDACTED] – ubicado en [REDACTED] en la ciudad de Bogotá D.C., no acreditaba la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

Por último, se pone de presente que a pesar de que se surtieron todos los postulados que revisten al debido proceso, la investigada no se pronunció en ninguna de las etapas del procedimiento administrativo; siendo importante destacar que, en el proceso se veneraron todas las garantías mínimas que el debido proceso contempla (artículo 29 de la Constitución Política de Colombia), notificándole en debida forma las actuaciones surtidas dentro de la presente investigación y otorgándole las oportunidades procesales para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

“(...) La Corte Constitucional en sentencia C- 248 de 2013, Magistrado Ponente Doctor MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO, manifestó: “La Corte ha expresado que hacen parte de las garantías del debido proceso administrativo, entre otras, las siguientes: i) el derecho a conocer el inicio de la actuación; ii) a ser oído durante el trámite; iii) a ser notificado en debida forma; iv) a que se adelante por la autoridad competente y con pleno respeto de las formas propias de cada juicio definidas por el legislador; v) a que no se presenten dilaciones injustificadas; vii) a gozar de la presunción de inocencia; viii) a ejercer los derechos de defensa y contradicción; ix) a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen por la parte contraria; x) a que se resuelva en forma motivada; xi) a impugnar la decisión que se adopte y a xii) promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso (...)”

En ese sentido, este Despacho respetuoso del debido proceso, otorgó y veneró todas las garantías procesales exigidas, atendiendo que realizó en debida forma las notificaciones a que hubo lugar para poner en conocimiento del investigado el procedimiento que en su contra se adelanta y así mismo, permitió dentro del término legal que ejerciera su derecho a la defensa a través del aporte de descargos, pruebas y alegatos de conclusión.

Sin embargo, pese a que la investigación se surtió atendiendo todos los postulados que revisten al debido proceso, la investigada no desplegó actos propios para ejercer su derecho de defensa y contradicción, por lo tanto, no debatió el cargo formulado a través de la Resolución No. 34055 del 1 de junio de 2022.

Entonces, en cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Dirección debe adoptar la decisión que en derecho corresponda con base en el fundamento fáctico y en el material probatorio obrante en el expediente.

Conclusión

En definitiva, esta Superintendencia encuentra probado que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró un avalúo en el mes de julio de 2021 presentado ante

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

el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C. bajo el No. 03-2011-00633-00, sin encontrarse inscrito en el R.A.A., lo cual es un requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento del inciso primero del artículo 9 y el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 del 2015, ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte de la señora [REDACTED], 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

Comoquiera que se encuentra establecido el incumplimiento del inciso primero del artículo 9º de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone **“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA ... Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.”** (énfasis propio); debido a que la señora [REDACTED] ejerció ilegalmente la actividad del evaluador, en vista de que no acreditó el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley, mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., para la fecha en que elaboró el informe valuatorio del bien del inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria [REDACTED] – ubicado en [REDACTED] en la ciudad de Bogotá D.C., dictamen que fue presentado el 22 de julio de 2021 en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias – Bogotá D.C. dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario de Banco Colpatria [REDACTED].

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

Así las cosas, se impondrá la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. 51.855.704, una sanción pecuniaria por la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS** (\$ 1 160 000 COP) equivalente a UN (1) SMLMV, que representan 27,35 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 2018-2022²⁰ 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 inscrita 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 la señora [REDACTED] realizó un avalúo sin encontrarse facultada para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por la señora [REDACTED] 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 la investigada aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6º de la

²⁰ **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”.

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

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

Este criterio una vez analizado, se tuvo en consideración para atenuar la sanción, por cuanto la señora [REDACTED] se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores-R.A.A. desde el 04 de enero de 2023²¹:



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

El Despacho debe referenciar que la señora [REDACTED] 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, comoquiera que, la conducta infractora se consumó al momento en que la señora [REDACTED] elaboró un informe valuatorio sobre bien que fue presentado el 22 de julio de 2021 ante autoridad judicial.

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 o comprobar que la señora [REDACTED] 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 hecho de que no haya presentado material fáctico, jurídico y probatorio para ser incorporado al expediente no significa que el investigado se haya rehusado a colaborar a la autoridad competente, pues dicho material hace parte de la forma de defensa del mismo y no son considerados como elementos de colaboración con la administración.

²¹ Consulta efectuada el 6 de febrero de 2023 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

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

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 de la señora [REDACTED], 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 inscrita en el R.A.A; en ese sentido, para el caso que nos ocupa, la señora [REDACTED] 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 la señora [REDACTED]; 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.

La señora [REDACTED] 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, la investigada debía realizar la inscripción correspondiente en el R.A.A.

Además, la investigada 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 la señora [REDACTED] 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.

DÉCIMO CUARTO. Que teniendo en cuenta que el avalúo objeto de reproche, fue presentado en el proceso judicial adelantado ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C. bajo el número de radicado No. - [REDACTED], de conformidad con lo expuesto en la denuncia²², esta Superintendencia comunicará la presente decisión al juzgado en comento, para que adopte las medidas que considere necesarias dadas de las implicaciones que podría tener en dicho proceso la presentación de un avalúo por una persona que ejerció ilegalmente su actividad, según lo previsto en la Ley 1673 de 2013.

DÉCIMO QUINTO. Comunicar el contenido de la presente resolución a la señora [REDACTED] en calidad de denunciante, entregándole copia de esta.

DÉCIMO SEXTO. Que el expediente radicado bajo el número **21-332005** se encuentra a disposición la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía N [REDACTED], 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 interponga los recursos de ley 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

²² Consecutivo 0, Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

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

necesario que la allegada mediante correo electrónico sea remitida preferiblemente en formato PDF (no deben ser enviados o aportados enlaces o links de descarga de almacenamiento en la nube).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer a la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS** (\$ 1 160 000 COP) equivalente a UN (1) SMLMV, que representan 27,35 UVT, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

Parágrafo. El valor de la sanción pecuniaria que por medio de esta Resolución se impone, deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución, vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual. Para el efecto podrá utilizarse los siguientes medios de pago:

1. A través del Botón de Pagos PSE en el enlace <https://serviciolinea.sic.gov.co/sic.multas.pagos/payform> efectuada la transacción podrá descargar automáticamente el recibo de caja.
2. Utilizando el formato universal de recaudo, consignando en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá a la cuenta corriente N° 062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio NIT 800.176.089-2 y código rentístico 03. En este caso deberá acreditarse el pago, enviando el respectivo soporte través del correo electrónico contactenos@sic.gov.co donde se expedirá el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria, o en su defecto, entregar el soporte de pago en la ventanilla de la Tesorería de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en la Avenida Carrera 7 N. 31ª - 36, piso 3 Bogotá.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución a la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 3. Comunicar el contenido de la presente resolución al el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C., entregándole copia de esta, para que adopte las medidas que considere pertinentes, de conformidad con lo señalado en el considerando décimo del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución a la señora [REDACTED] identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] en calidad de quejosa, entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 14 FEBRERO 2023

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación

Investigado: [REDACTED]

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

Identificación: C.C N° [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]
Dirección de notificación: [REDACTED]²³
Ciudad: Bogotá D.C.

Comunicaciones

Juzgado: Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias
Correo electrónico: j05ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co²⁴
Ciudad: Bogotá D.C.

Nombre: [REDACTED]
Identificación: C.C N° [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]²⁵
Ciudad: Bogotá D.C.

Proyectó: CR
Revisó: AMPR
Aprobó: AMPR

²³ Dirección física y electrónica tomada del radicado No. 22-220654- - 0/ Autorización notificación personal electrónica

²⁴ Dirección electrónica tomada de la página <https://www.ramajudicial.gov.co/directorio-cuentas-de-correo-electronico>.

²⁵ Dirección física y electrónica tomada del consecutivo 0 del sistema de trámites de esta Superintendencia, (ver acápite de notificaciones del escrito de denuncia)