



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

RESOLUCIÓN NÚMERO 29819 DE 2023

(31 MAYO 2023)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 21-339487

**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 modificado por el Decreto 092 de 2022, 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 1 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 ii) 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 -RAA a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -ERA, 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*”.

Por su parte, 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

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

relativos al funcionamiento del sistema de información RAA y a la conformación de las ERA, 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 naturales que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse en el RAA por intermedio de una ERA 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 la letra 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 ERA.

Por otro lado, el régimen de transición previsto en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, en virtud del cual los evaluadores podían inscribirse en el RAA 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 ERA, todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores RAA, 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 -RAA a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA 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 -RAA sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agremiación sin serlo, (iv) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al RAA, (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 - RAA, 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 RAA a través de las ERA, 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 RAA 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 ERA, 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 esta, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 25 de agosto de 2021¹, el director ejecutivo de RNA Registro Nacional de Evaluadores, presentó queja relacionada con una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor ██████████ ██████████ ██████████, identificado con cedula de ciudadanía No ██████████, indicando lo siguiente: “(...) *EL VALUADOR*

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

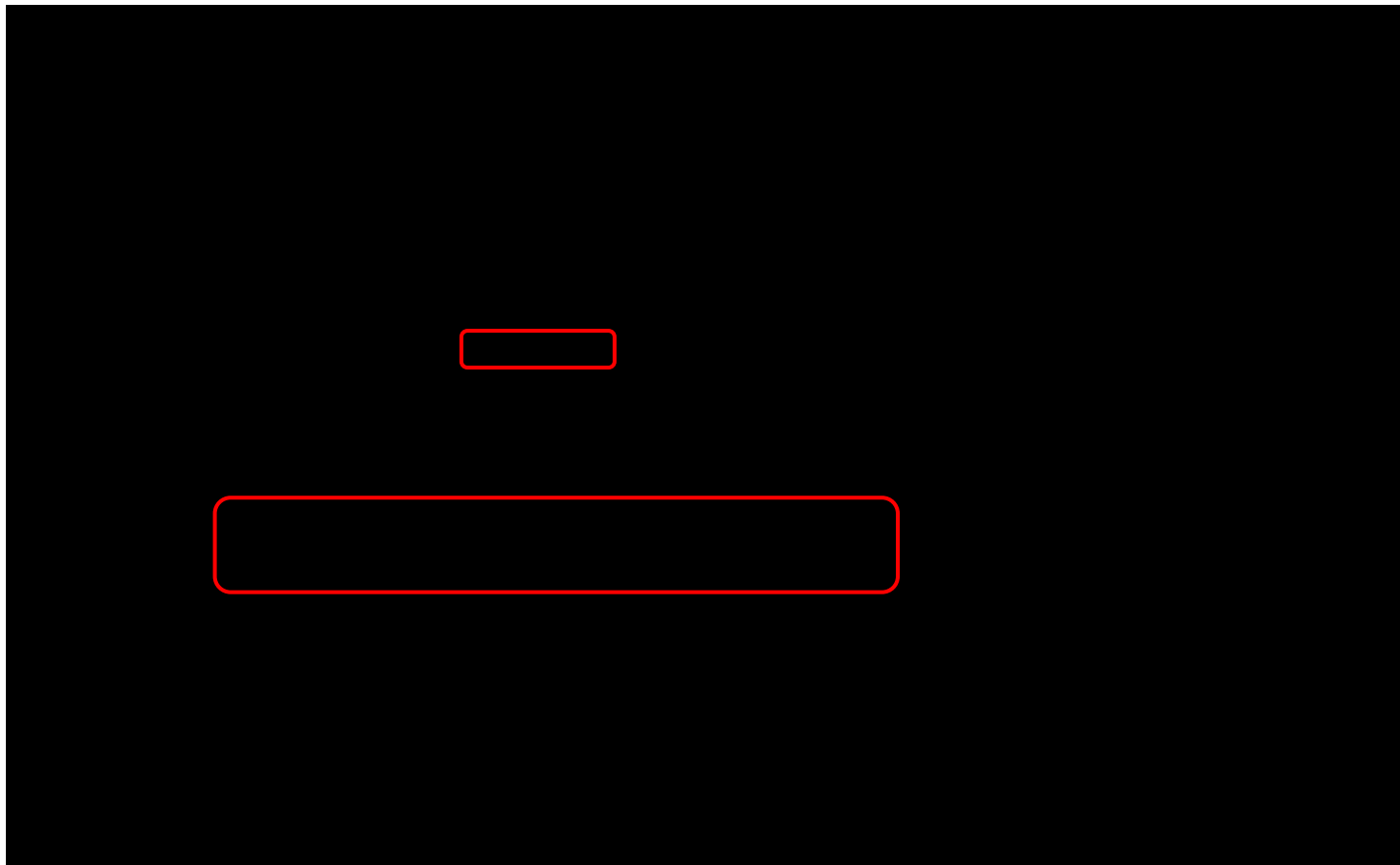
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

NO SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL RAA por tal motivo no se puede trasladar la queja a una ERA, pero está firmando avalúos lo cual está en contra de la Ley 1673.(...)”²

QUINTO. Que en la comunicación bajo radicado No. 21-339487- -0, se anexó copia del avalúo elaborado por el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], a solicitud de la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para realizar el avalúo comercial del inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el día 13 de agosto de 2021³.

SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, esta Dirección consultó el Registro Abierto de Avaluadores (en adelante RAA); evidenciando que la inscripción del señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], se encuentra en estado *cancelado*:

- Copia del Reporte de evaluadores del RAA; consulta efectuada por esta Superintendencia el 24 de mayo de 2022:



SÉPTIMO. Que al confrontar la información que reposa en el RAA y la información contenida en el avalúo elaborado el 13 de agosto de 2021, esta Superintendencia pudo determinar que, para el momento de su elaboración, el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tenía la obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA para poder ejercer la actividad valuatoria; sin embargo, su inscripción se encuentra en estado *cancelado*, es decir, no finalizó el proceso de inscripción.

OCTAVO. Que mediante Resolución No. 32225 del 26 de mayo de 2022⁴, se dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y se formularon cargos “*en contra del señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], al evidenciar el presunto incumplimiento a lo establecido en el inciso primero del artículo 9º y el artículo 23º 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 categoría 1 Inmuebles Urbanos*”⁵; al presuntamente haber ejercido ilegalmente la actividad valuatoria, al no estar inscrito en el RAA, como requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria.

² Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

³ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Correo electrónico, anexo AVALUO Girardot MIRARRIOS VS [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (1).pdf

⁴ Consecutivo 3 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁵ Formulación de cargos tomada textualmente del considerando DÉCIMO PRIMERO de la Resolución No. 32225 del 26 de mayo de 2022.

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

De acuerdo con lo anterior, se le otorgó al investigado un término de quince (15) días hábiles siguientes a su notificación, con el fin de que ejerciera su derecho de defensa y contradicción presentando sus descargos, solicitando y aportando las pruebas que pretendiera hacer valer.

NOVENO. Que el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a través de correo electrónico del 24 de junio de 2022, presentó escrito de descargos⁶.

DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 80230 del 16 de noviembre de 2022⁷, esta Superintendencia decidió sobre la práctica de unas pruebas, incorporó otras y corrió traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO PRIMERO. Que el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mediante correo electrónico del 30 de noviembre de 2022, presentó alegatos de conclusión⁸.

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 2 de la Constitución); 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 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 -ERA, los organismos evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador, y de aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley ejerzan de manera ilegal la actividad valuatoria. Además, le corresponde adoptar las medidas y sanciones que legalmente procedan por inobservancia de los administrados de sus deberes y responsabilidades establecidos, llevando a cabo una investigación con las garantías al debido proceso.

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

En relación con la responsabilidad del señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 estableció que “*Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (...)*”; 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 régimen de transición; a partir de esa fecha todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores para poder ejercer actividades de tasación en el país.

En segundo lugar, al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor [REDACTED] [REDACTED] elaboró y firmó el 13 de agosto de 2021 un avalúo comercial del inmueble

⁶ Consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁷ Ver consecutivo 10 del Sistema de Trámites de esta Superintendencia.

⁸ Consecutivo 15 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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

urbano ubicado en la [REDACTED],
a solicitud de la señora [REDACTED].

- Extracto del avalúo comercial del bien inmueble urbano⁹:

Tipo de avalúo

Ubicación del inmueble

Solicitante del avalúo

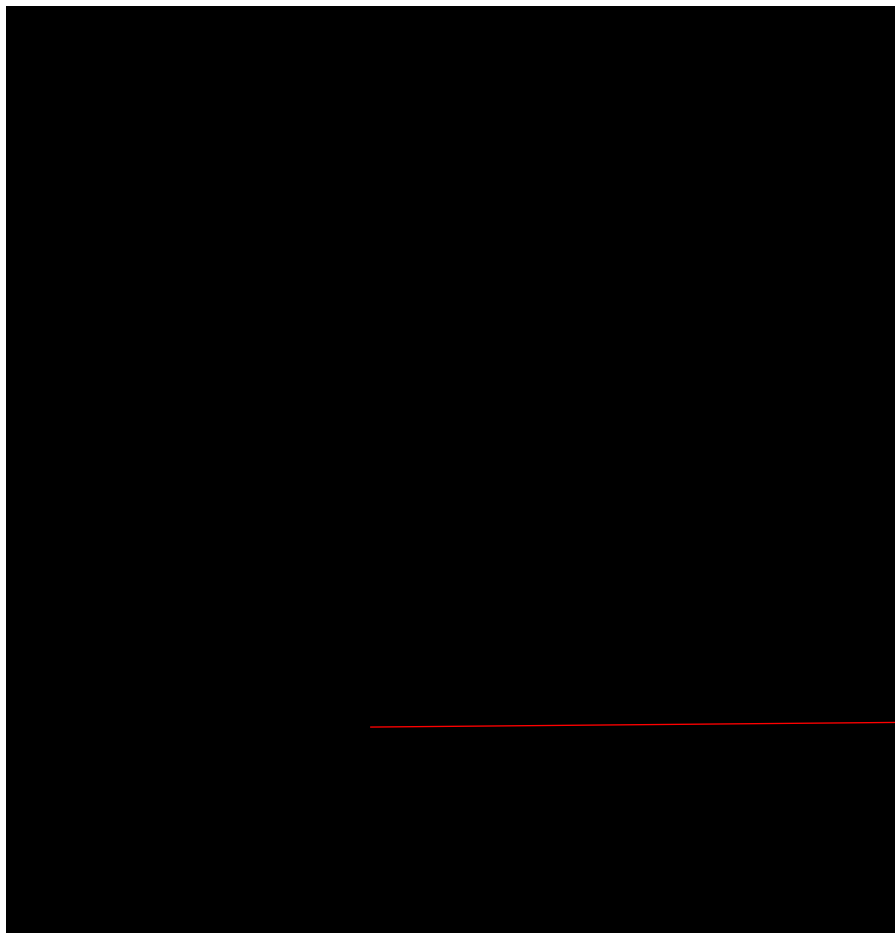
Identificación de quien elabora el avalúo

Fecha del avalúo

Estimación del valor del bien

⁹. Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. Correo electrónico, anexo AVALUO Girardot MIRARRIOS VS [REDACTED] (1).pdf

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



Firma del avalúo

De ahí que, puede colegirse que el señor [REDACTED] [REDACTED] [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 y por lo tanto, su actuar está sujeto al cumplimiento de la Ley 1673 de 2013:

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 anterior, esta Entidad procede a analizar los argumentos de defensa expuestos, tanto en escritos de descargos como en alegatos de conclusión, con el fin de determinar si le asiste algún tipo de responsabilidad al señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dentro de la presente actuación:

1. De su formación académica.

El investigado señala que cuenta con la formación académica para ejercer la actividad valuatoria y agrega que, en el año 2019 solicitó ante la Corporación ANA su ingreso para obtener el registro en el RAA, sin embargo, la inscripción fue negada por no contar con la capacitación necesaria para ello, así como también se negó el recurso de reposición y en subsidio apelación en el que se demostró la formación académica recibida por CORPOLONJAS.

Sobre el particular debe indicarse que la Ley 1673 del 2013 es una norma pública de obligatorio cumplimiento, aplicable a aquellas personas que ejercen la actividad valuatoria y como consecuencia deben cumplirla, en razón a que esta se creó con el fin de prevenir los riesgos sociales que implican su ejercicio; 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, el hecho de elaborar un avalúo para determinar el valor de un bien, inexorablemente lleva al cumplimiento de una norma de tipo legal.

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 avaluadores, valuadores, 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 la complementen, para buscar la*

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

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).

Asimismo, aquella persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA a la que quiere pertenecer y quedar bajo tutela disciplinaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, que respectivamente prevén:

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

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

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 Avaluadores, 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 Avaluadores, 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.”

“Artículo. 2.2.2.17.3.4. De la Inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores. Los evaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria.

La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus evaluadores al operador del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

(Decreto 556 de 2014, artículo 16)”

(énfasis propio)

De la normatividad descrita, se concluye con claridad que la inscripción en el RAA es un requisito para poder ejercer el oficio de evaluador en el país; por su parte, quien no realice este registro ejercerá ilegalmente la actividad de la valuación, debido a que una de las definiciones del ejercicio ilegal de la actividad incluye al individuo que no se inscriba en el RAA.

Así pues, respecto a la formación académica que manifiesta el investigado que tiene, esta Superintendencia debe aclarar que, no es la competente para analizar la documentación con la que soporta su decir, ni efectuar un estudio detallado de las líneas profesionales que acreditan su conocimiento; debido a que los documentos que soportan y certifican los estudios realizados y su experiencia como evaluador, los debe estudiar la Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA a la cual escoge pertenecer, pues la Ley 1673 de 2013 otorgó a dichas Entidades las facultades de aprobar o negar las solicitudes de inscripción ante el RAA, estudiando unos estándares de idoneidad, de experiencia, capacidad, conocimientos y de entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos y probados; entonces se entiende que las ERA son las competentes de analizar y estudiar los documentos anexados por el interesado a estar inscrito en el RAA.

A este respecto, esta Dirección da cuenta que la Corporación ANA mediante comunicación del 9 de agosto de 2019¹⁰, con base en su independencia para evaluar la documentación aportada y de conformidad con la facultad otorgada en el artículo 31 de la Ley 1673 del 2013¹¹, atendió la solicitud

¹⁰ Ver consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹¹ **“ARTÍCULO 31. ADMISIÓN.** *La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio.*

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

del señor [REDACTED] de obtener su inscripción en el RAA y la rechazó; en razón a que, el Comité Interno de Admisiones e Inscripciones de la ERA, determinó después del proceso de análisis, verificación y revisión de la información aportada, que no logró acreditar la respectiva formación académica para acceder a las categorías correspondientes; decisión que ratificó al resolver el recurso de reposición interpuesto¹².

Con ello, la Corporación ANA hizo énfasis en explicarle al investigado que, si bien la Corporación CORPOLONJAS y la Lonja LONJANAP acreditaron que el señor [REDACTED] se encontraba inscrito como evaluador profesional en dichas instituciones, la Ley 1673 de 2013 se encargó de crear el Registro Abierto de Evaluadores como el único protocolo y base de datos donde se encuentran inscritas las personas que cuentan con la condición de evaluadores.

Concluyéndose a partir de lo anterior, que independientemente de los documentos con los que pretende demostrar que obtuvo sus conocimientos mediante capacitaciones, diplomados, títulos profesionales o de experiencia, lo cierto es que, ello no demuestra su inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores -RAA, requisito habilitante que exige la Ley 1673 del 2013 para ejercer la actividad valuatoria.

Aclarando que, la obligatoriedad de inscripción en el RAA se impone a toda persona que desee ejercer la actividad valuatoria, y quien no realice el registro la ejercerá ilegalmente; haciendo hincapié que la norma identifica la inscripción en el RAA con el reconocimiento como evaluador.

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, pues siempre que una persona lleve a cabo la actividad de tasación, determinando el valor a un bien, a un derecho o a un activo teniendo en cuenta elementos técnicos, económicos y financieros, como sucede en el caso en concreto, tendrá la obligación de estar inscrita ante el RAA, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios.

2. De su inscripción ante una Lonja.

El investigado manifiesta que para la fecha en que realizó el avalúo objeto de investigación, contaba con el registro de evaluador profesional expedido por la Lonja de Colombia -CORPOLONJAS RNA. [REDACTED] vigente al 30 de junio de 2024, para realizar avalúos urbanos, rurales, entre otros; por tal razón, considera que no cometió ninguna irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, ya que se encontraba certificado por dicha Lonja.

Para demostrar su inscripción ante la lonja, anexa como material probatorio el carné de la **LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES “LONJANAP”** identificada con NIT 830060195-5 y la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS”** identificada con NIT 830085983-0 con vigencia hasta junio del 2024¹³ y, la certificación expedida el 14 de mayo del 2021¹⁴, donde hace constar que se le faculta “*para avalar, respaldar y firmar avalúos nacionales en el territorio colombiano*”.

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

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

La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los evaluadores estén registrados en dicho organismo”.

¹² Ver consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹³ Ver consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia, pág. 1.

¹⁴ Ver consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia, pág. 2.

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

Por otra parte, el objetivo de la Ley 1673 de 2013 que, creó una estructura con el objetivo de profesionalizar la actividad valuatoria, para garantizar que los evaluadores cuenten con la formación y competencias necesarias para su ejercicio, a través de la obligación de inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores -RAA a través alguna Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA.

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

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

En vista lo anterior, debe concluirse que las lonjas no tienen la competencia ni las facultades legales para avalar o certificar la calidad de un evaluador, debido a que la persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural al Registro Abierto de Evaluadores -RAA, a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA a la que quiere pertenecer y quedar bajo tutela disciplinaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015.

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

Así las cosas, el hecho de que el señor [REDACTED] se encuentre inscrito en la **LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES “LONJANAP”** identificada con NIT 830060195-5 y la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS”** identificada con NIT 830085983-0, dicha inscripción no suple el requisito exigido por la Ley 1673 de 2013, esto es, acreditar su competencia e idoneidad mediante la inscripción en el RAA, como único requisito habilitante para poder ejercer la actividad del evaluador.

En ese sentido, es preciso señalar que, las certificaciones emitidas por las lonjas de manera alguna pueden atestar la idoneidad y competencia de un evaluador, ya que la calidad de evaluador se demuestra exclusivamente mediante la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores -RAA, tal como lo dispone el artículo 2.2.2.17.3.5 del Decreto 1074 de 2015, que establece:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.3.5. Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Evaluadores. Los evaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscrito, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.

En el certificado de que trata este artículo se anotarán también los registros voluntarios en materia de experiencia y vigencia de los certificados de calidad de personas expedidos por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

En materia disciplinaria, el certificado indicará exclusivamente las sanciones que se encuentren en firme contra el evaluador. En ningún caso se mantendrá el reporte negativo si la sanción es levantada o si el término de la misma ha vencido.

(Decreto 556 de 2014, art. 17)”

En conclusión, el material probatorio relacionado con el carné de afiliación y la certificación expedida el 14 de mayo del 2021 por la **LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

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

“LONJANAP” identificada con NIT 830060195-5 y la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS”** identificada con NIT 830085983-0, donde hace constar que el señor [REDACTED] es idóneo para ejercer actividades de valuación en diferentes categorías, no logran acreditar que para la época de los hechos, esto es, 13 de agosto de 2021, cumplía con el requisito *sine qua non* que le otorgaba la competencia e idoneidad para elaborar de manera legal los avalúos en bienes inmuebles urbanos; lo cual sólo se puede demostrar a través de la inscripción en el RAA.

En ese orden de ideas, el hecho de que el investigado se encuentre inscrito ante una lonja de propiedad raíz, no lo exime del cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, atendiendo que para desarrollar la actividad de tasación debe estar inscrito en el RAA; lo que le permite acreditar su capacidad para la asignación del valor de un bien, y que esta labor responda a elementos técnicos, económicos y financieros.

Por otra parte, se debe mencionar frente a la responsabilidad de la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS”** identificada con NIT 830085983-0, que esta Superintendencia dentro de la investigación administrativa No. [REDACTED], la encontró responsable por el incumplimiento del artículo 10 de la Ley 1673 de 2013¹⁵, al haber expedido unas certificaciones los días 5 de noviembre del 2020 y 14 de mayo del 2021, a través de las cuales autorizó a unos evaluadores, incluido el señor [REDACTED], para avalar, realizar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano, sin que se encontraran inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA.

Aclarando que, sin perjuicio de la responsabilidad de la referida lonja, esta resulta independiente de la atribuida al señor [REDACTED] teniendo en cuenta que, en el desempeño de su actividad laboral u oficio, se encuentra en la obligación de conocer las normas que la rigen y, por tanto, su desconocimiento frente a la normatividad que la reglamenta no puede ser considerado como un eximente de responsabilidad.

De esta manera, si el investigado busca ejercer la actividad valuatoria, tiene la responsabilidad de cumplir con lo exigido en la normatividad que la reglamenta, esto es, la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1074 del 2015 y, en caso de no cumplir con lo requerido, abstenerse de realizar dicha actividad hasta tanto se acate lo dispuesto en ella.

En ese orden de ideas, el investigado no puede pretender eximirse de responsabilidad manifestando que una lonja le otorgó el aval para ejercer la actividad de evaluador, pues como se manifestó ampliamente, las lonjas no tienen la competencia ni las facultades legales para avalar o certificar la calidad de evaluador.

3. De que el avalúo suscrito por el investigado no nació a la vida jurídica.

El investigado señala que el avalúo del bien inmueble en cuestión no nació a la vida jurídica, toda vez que, la persona que lo solicitó no decidió tomarlo en cuenta para el propósito que lo requería y, por lo tanto, no hubo ninguna remuneración. Agrega, que por tal razón, no se afectó en ningún momento al contratante, al consumidor o a terceros.

Sobre el particular, debe ponerse en contexto que el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013 prevé las conductas por las que una persona puede ejercer de manera ilegal la actividad del evaluador:

“Artículo 9. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador 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 Avaluadores, 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 Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al

¹⁵ “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. (...)”

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

Registro Abierto de Avaluadores, 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.”

A la luz de la citada norma, se denota que la primera conducta que se describe como susceptible de ser considerada como ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, es practicar cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad sin cumplir los requisitos previstos en esta ley.

A su vez, se debe tener en cuenta las definiciones que trae la Ley 1673 de 2013, respecto a los conceptos de valuación y evaluador:

“ARTÍCULO 3. DEFINICIONES. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;

(...)

c) **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;”.

De lo anterior, la Ley 1673 de 2013 establece de manera expresa que, es avaluador la persona natural que lleva a cabo la valuación de bienes, siendo la valuación la determinación del valor de un bien, un derecho, o un activo. Entendiendo entonces que, las previsiones contenidas en la Ley 1673 de 2013 y su campo de aplicación, están relacionadas con la actividad de valuación, es decir, cuando la labor de la persona natural obligatoriamente tiene como objetivo determinar el precio de un bien.

Entonces, atendiendo que el presente asunto versó sobre tasación del valor de un bien inmueble urbano, esta Dirección debe hacer alusión a los bienes que comprende esta especialidad; para lo cual, el Decreto 556 de 2014¹⁶ prevé que existen 13 especialidades o categorías en las que los avaluadores pueden realizar avalúos de acuerdo con sus conocimientos específicos, una de ellas, la número uno (1), que abarca:

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 que, para el caso en concreto, debe analizarse que el avalúo sobre el bien inmueble urbano ubicado en la [REDACTED], tuvo como objeto:

“OBJETO DE LA MISIÓN ENCOMENDADA:

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial más aproximado a la realidad para la vigencia 2021, del predio ubicado en el [REDACTED], al cual se llegará mediante la aplicación del método de comparación de mercado (Oferta y Demanda), además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística, con el fin de dar cumplimiento a la solicitud expresa por el solicitante. (...) (énfasis propio)

De lo anterior, se tiene que, si bien el investigado utilizó sus conocimientos para elaborar el documento denominado informe de avalúo comercial, también lo es que, fijó el valor comercial del mismo, alcance que se encuentra contemplado en la categoría de bienes a evaluar de *inmuebles urbanos* de acuerdo con el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015, y que la determinación de esas cifras se dio a través de unos cálculos (aplicación de métodos, técnicas, actuaciones o criterios); pudiéndose establecer que el señor [REDACTED] adelantó la actividad valuatoria, que concluyó con establecer el valor del bien inmueble identificado.

¹⁶ Incorporado en el Decreto 1074 de 2015, específicamente en el artículo 2.2.2.17.2.2.” *Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores.*”

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

En estas condiciones, sin perjuicio de que el avalúo se realice a solicitud de una persona particular, el ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, está dado por la práctica de cualquier acto comprendido dentro del oficio valuatorio sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, lo que lleva a afirmar que, el hecho de haber elaborado los avalúos sin estar inscrito en el RAA en la categoría o especialidad correspondiente, es por sí un hecho sancionable a la luz de la ley valuatoria, sin importar el destino del avalúo.

Entonces, cuando el perito evaluador intervenga en un proceso o elabore un avalúo a favor de un particular en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, deberá presentar certificado de inscripción vigente en el RAA como prueba idónea de su calidad de evaluador; en lo referente, la Ley 1673 de 2013 establece:

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

En ese orden de ideas, el argumento esgrimido por el investigado no tiene vocación de prosperar, comoquiera que, elaborar un avalúo a través del cual se determina el valor de un bien, comporta el desarrollo de la actividad valuatoria y por ende la obligación de inscripción en el RAA, sin importar si el documento tiene como destino ser presentado a un particular o ante autoridad.

4. Del error de tipo o error de prohibición.

El señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] menciona que, la información, documentos y capacitación recibida de CORPOLONJAS lo indujo a incurrir en un error de tipo o error de prohibición, creyendo que los documentos e información recibida verdaderamente lo habilitaba para ejercer este oficio.

Frente a lo anterior, se debe señalar como se manifestó en renglones anteriores que, si bien la información otorgada por la **LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES “LONJANAP”** y la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS”** no resulta acertada frente a los requisitos que deben cumplir aquellas personas que quieran ejercer la actividad valuatoria, desconociendo lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013; dicha situación no es un obstáculo o un hecho insuperable para el investigado, toda vez que, se parte del principio de derecho que indica que el desconocimiento o ignorancia de la ley no sirve de excusa, porque rige la presunción jurídica de que, habiendo sido promulgada, su acatamiento debe ser obligatorio, sin que se pueda alegar como pretexto que se ignoraba.

Sin perjuicio de lo anterior y para mayor claridad, esta Dirección se permite verificar si en el caso en concreto existió un error de tipo o de prohibición por parte del investigado, para concluir si hay o no lugar a la aplicación de algún eximente de responsabilidad. Al respecto, se puede señalar sobre el error de tipo, que este se presenta cuando la persona desconoce sobre la ilicitud del hecho.

El error de tipo se divide en: error de tipo vencible y error de tipo invencible; el error de tipo vencible es aquel que se hubiese podido evitar si el actor actuaba con una debida diligencia, toda vez que la situación le permitía superar el error al proceder con cautela y prudencia; por el contrario, en el error de tipo invencible, no es posible prever o superar el error, es decir, es aquel que aun empleando todas las medidas necesarias de precaución y las diligencias del debido cuidado es imposible para el individuo evitar el desencadenamiento del hecho ilícito.

En cuanto al error de prohibición, este se concreta cuando la persona realiza una conducta con plena conciencia de su actuar, pero creyendo que dicha conducta está permitida, es decir, no sabe que se está incumpliendo una norma.

Así entonces, se puede evidenciar frente al caso en concreto que, el investigado ejerció su actividad de evaluador con plena certeza de que no estaba inscrito en el RAA, porque recuérdese, ya había presentado su solicitud de inscripción ante la Corporación ANA, pero esta fue rechazada por no cumplir

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

con los requisitos exigidos, y aun así consideró que su conducta estaba permitida por el aval concedido por una lonja.

Por ello, no se encuentra razón válida para justificar por qué el investigado confió en la información suministrada por la lonja, si a través de la solicitud de inscripción en el RAA no sólo la entidad de autorregulación rechazó su solicitud con fundamento en la Ley 1673 del 2013 y manifestó que dicha normatividad regulaba la actividad del evaluador; sino que además, al resolver el recurso de reposición, le explicó claramente el alcance de la Ley 1673 de 2013, precisando que la persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural al Registro Abierto de Evaluadores -RAA a través de las ERA y cumpliendo los requisitos dispuestos en dicha Ley.

Las anteriores contestaciones por la Corporación ANA se suministraron el 9 de agosto de 2019 y el 7 de octubre de 2019, esto es, con anterioridad a la fecha elaboración del avalúo del bien inmueble urbano ubicado en la [REDACTED], que data del 13 de agosto de 2021. Por lo tanto, en el presente caso es claro que, el señor [REDACTED] actuó con pleno conocimiento de la normatividad que rige la actividad valuatoria, y aun así decidió elaborar un avalúo sin estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores; por consiguiente, se descarta que su conducta hubiera sido imposible evitarla o que estaba permitida.

Conclusión

En definitiva, esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor [REDACTED] elaboró un avalúo comercial el 13 agosto de 2021 sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores RAA la categoría o especialidad sobre la materia en la que rindió el avalúo; requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento del inciso primero artículo 9 y artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [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.”** 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 categoría 1 *inmuebles urbanos*; debido a que, el señor [REDACTED] ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, al no acreditar la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores -RAA, para la fecha en que elaboró el informe valuatorio del bien inmueble urbano ubicado en la [REDACTED], a solicitud de la señora [REDACTED].

Así las cosas, se impondrá al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$ 3 480 000 COP)** equivalente a TRES (3) SMLMV que representan 82,05 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 2018-2022¹⁷ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020.

Para efectos de graduar el monto de la sanción se ha tenido en cuenta lo siguiente, al tenor de lo previsto por el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011:

¹⁷ **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”

1. Daño causado a los consumidores

Elaborar un dictamen sin estar inscrito en el RAA ocasionó una afectación, comoquiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el investigado realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía No. [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 el investigado aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, sin demostrar el cumplimiento de los presupuestos señalados en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, puede poner entre dicho la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia en la conducta infractora.

Que revisada la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores -RAA, se advierte que el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] continúa sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, no existe prueba de que haya emitido avalúos después del 13 de agosto de 2021 (fecha de elaboración del avalúo objeto de análisis); razón por la cual, este criterio no fue valorado para agravar o atenuar el monto de la sanción, por no existir certeza de si hay persistencia o no en la conducta infractora.

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

El señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no es reincidente en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción a imponer, atendiendo que el 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 el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] elaboró y suscribió el avalúo comercial, el 13 de agosto del 2022 sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA

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 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha contado con la disposición o no de colaborar con esta autoridad administrativa.

Los argumentos expuestos a manera de descargos, de alegatos de conclusión, así como las pruebas allegadas al proceso, son ejercicio propio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho a la defensa y a la contradicción; por tanto, el material fáctico, jurídico y probatorio que ha sido incorporado al expediente, forman parte de la defensa del investigado y son considerados como elementos de colaboración con la administración.

6. Utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o cuando se utiliza a una persona interpuesta para ocultarla o encubrir sus efectos.

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

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 [REDACTED]; criterio que se tuvo en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

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

El señor [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, el investigado debía realizar la inscripción a la categoría correspondiente en el RAA, esto es, categoría 1 *inmuebles urbanos*, para poder ejercer la actividad valuatoria sobre dicha especialidad.

Además, el investigado debió ser prudente y adelantar acciones o medidas que permitan mitigar el riesgo, es decir, debió abstenerse de elaborar avalúos sin cumplir con los requisitos que exige la norma; es evidente que el investigado desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria y desconoció el objeto de la Ley 1673 de 2013, y atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa, lo que claramente constituye un agravante en la imposición de la sanción.

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

DÉCIMO CUARTO. Orden necesaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO QUINTO. Que, en virtud de lo señalado, el expediente radicado bajo el número **21-339487** se encuentra a disposición del señor [REDACTED] [REDACTED] [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 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 SEXTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el director ejecutivo del Registro Nacional de Avaluadores NIT 830.038.917-4, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS** (\$ 3 480 000 COP) equivalente a TRES (3) SMLMV que representan 82,05 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](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.º 31ª - 36, piso 3 Bogotá.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 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.

