



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

RESOLUCIÓN NÚMERO 32542 DE 2023

(14 JUNIO 2023)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 22-56546

**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 iii) proteger los derechos de los evaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013, se creó el Registro Abierto de Avaluadores -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 (letra a) -vigente-, que exige que el evaluador demuestre formación académica en ciertas áreas del conocimiento, como prueba de aptitud profesional para el desempeño de la actividad valuatoria. Respecto a esta alternativa de registro, se tiene que es obligatoria 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 ERA¹.

Por otro lado, el régimen de transición (parágrafo 1) que fue un periodo que abarcó únicamente 24 meses, el cual estuvo vigente desde la firmeza de la resolución que reconoció a la primera ERA, esto es, desde el 11 de mayo de 2016 hasta el 11 de mayo de 2018, y que facultaba al evaluador, sin necesidad de demostrar formación académica, homologar la escolaridad con la acreditación de sus competencias, para lo cual debía aportar certificado de persona expedido por un organismo de certificación acreditado bajo la norma técnica ISO 17024; además, acreditar experiencia suficiente, comprobada y comprobable, mediante avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

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 Avaluadores -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 Avaluadores -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 Avaluadores -RAA sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agrupación sin serlo, (iv) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al 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 Avaluadores - 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 el 2 de noviembre de 2021² el señor ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ presentó denuncia ante la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES- ANA,

¹ Mediante Resolución 20910 del 25 de abril de 2016 se reconoció a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, como Entidad Reconocida de Autorregulación.

² Ver consecutivo 0 del Sistema de Trámites/ Anexo 1.

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

quien, a su vez trasladó la queja por competencia a esta Superintendencia bajo radicado interno 22-56546- -0 el 11 de febrero de 2022, relacionada con una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234, en los siguientes términos:

“(…) El día 17 de enero del año 2020, presentaron ante el [REDACTED], un avalúo de los bienes inmuebles embargados con matrículas inmobiliarias [REDACTED] y [REDACTED] registros catastrales: [REDACTED] y [REDACTED]. Hecho por GERMAN AUGUSTO GALEANO ARBELAEZ. (REDACTED)”

2. Se realizó en el mes de agosto de 2019, donde se presentó el trabajo pericial, el día 17 de enero de 2020, en el folio 152 hace su presentación y nos dice que es auxiliar de la justicia desde 1980.

(…) El perito evaluador se inscribe en una de las autorreguladoras ANAV EL 11 DE FEBRERO DE 2020, SEGÚN FOLIOS 58,59,60. CONSTANCIA A.N.A DEL 17 DE FEBRERO DEL 2020 QUE NO ESTA INSCRITO COMO PERITO AVALUADOR, PERO EN EL SISTEMA RAA APARECE COMO INSCRITO EN LA A.N.A, LO CUAL HACE QUE HAYA UN EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD Y UN ENCUBRIMIENTO DEL MISMO (...)³.

QUINTO. Que mediante la comunicación bajo radicado número 22-56546- -0, por la cual se dio traslado por competencia a esta Superintendencia la referida denuncia, se pudo evidenciar que el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234 elaboró y firmó los avalúos comerciales de los siguientes inmuebles urbanos:

- Inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED] (REDACTED), matrícula inmobiliaria [REDACTED]⁴.
- Inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED] (REDACTED), matrícula inmobiliaria [REDACTED]⁵

SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, esta Dirección consultó el Registro Abierto de Avaluadores (en adelante RAA), evidenciando que el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** se encuentra inscrito en dicha plataforma desde el 11 de febrero de 2020:

- Copia del Reporte de evaluadores del Registro Abierto de Avaluadores -RAA; consulta efectuada por esta Superintendencia el 07 de marzo de 2022:

SÉPTIMO. Que con ocasión a lo anterior, al confrontar la información que reposa en el RAA y la información contenida en los avalúos elaborados, esta Superintendencia pudo determinar que para el

³ Ver consecutivo 0, del Sistema de Trámites de esta Superintendencia – Página 5.

⁴ Ver consecutivo 0, del Sistema de Trámites de esta Superintendencia – Avalúo inmueble urbano obrante desde la página 29 a 54, pdf.

⁵ Ver consecutivo 0, del Sistema de Trámites de esta Superintendencia – Avalúo inmueble urbano obrante desde la página 55 a 69, pdf.

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

momento en que se elaboró los avalúos en agosto de 2019, el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** tenía la obligación de estar inscrito en el RAA, para poder ejercer la actividad valuatoria; sin embargo su inscripción se realizó con posterioridad a esta fecha, esto es, a partir del 11 de febrero de 2020.

OCTAVO. Que mediante Resolución No. 11493 del 10 de marzo de 2022⁶, se dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y se formularon cargos “al señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234, al evidenciar un presunto incumplimiento de lo establecido en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013”⁷; al presuntamente haber ejercido ilegalmente la actividad valuatoria, por no estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, como requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria.

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 **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** a través de correo electrónico del 01 de abril de 2022, presentó escrito de descargos⁸.

DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 17080 del 04 de abril de 2023⁹, 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 la enunciada Resolución fue comunicada al señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ**, el día 04 de abril de 2023 al correo electrónico augusgaleano21@hotmail.com, según consta a continuación:

- Datos de notificación:

Código único: AVAL-14208234
Nombres y Apellidos: GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ
Departamento: TOLIMA
Ciudad: IBAGUÉ
Dirección de notificación: CARRERA 3 A N° 4 A -12 LA POLA
Teléfonos de contacto: 3132008425 - 3506282612
Correo electrónico: augusgaleano21@hotmail.com

Correo electrónico tomado del certificado de inscripción del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., consultado en la página web <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes> el día 15 de febrero de 2023.

- Comunicación acto administrativo¹⁰:

	
<p>SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO</p> <p>RADICACIÓN: 22-56546-16 FECHA: 2023-04-04 16:42:30 TRAMITE: 105 REGLAMENTOSTECNICOS EVENTO: 328 DENUNCIAS ACTUACION: 432 COMUNICACTOADM FOLIOS: 1 DEPENDENCIA: 6100 DIR.INVESMETROLO</p>	
COMUNICACIÓN	
<p>Señor(a)(es) GERMAN AUGUSTO GALEANO ARBELAEZ augusgaleano21@hotmail.com</p>	
<p>Referencia: Resolución 17080 Fecha: 04 de abril de 2023 Expediente: 22-56546- Trámite: 105 REGLAMENTOS TECNICOS Evento: 328 DENUNCIAS Actuación: 432 COMUNICACION ACTO ADMINISTRATIVO</p>	<p>Comunicación enviada al correo augusgaleano21@hotmail.com</p>
<p>Para su información y trámite pertinente adjunto a usted copia de Resolución No. 17080 expedida el 04 de abril de 2023.</p> <p>Lo invitamos a evaluar el proceso de notificación y comunicación de actos administrativos de la Superintendencia de Industria y Comercio, en la página web www.sic.gov.co, opción notificaciones, seleccionando "Encuesta de satisfacción", o a través del siguiente código QR:</p>	
<p> Imagen QR</p>	

⁶ Consecutivo 3 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁷ Formulación de cargos tomada textualmente del considerando NOVENO de la Resolución No. 11493 del 10 de marzo de 2022.

⁸ Consecutivo 12 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁹ Ver consecutivo 15 del Sistema de Trámites de esta Superintendencia.

¹⁰ Ver consecutivo 16 del Sistema de Trámites de esta Superintendencia.

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

- Constancia envió comunicación¹¹:

Acta de Envío y Entrega de Correo Electrónico

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id mensaje: 19399
 Emisor: sic@sic.gov.co
 Destinatario: augusgaleano21@hotmail.com - GERMAN AUGUSTO GALEANO ARBELAEZ
 Asunto: Comunicacion Resolucion No. 17080 de 04/04/20231605559
 Fecha envío: 2023-04-04 16:43
 Estado actual: Notificacion de entrega al servidor exitosa

Destino: augusgaleano21@hotmail.com

Asunto: Comunicación Resolución No. 17080 del 04 de abril de 2023.

- Certificación de comunicación¹²:

Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA

GOBIERNO DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 RADICACION: 22-56546-19 FECHA: 2023-04-24 08:05:06
 TRAMITE: 105 REGLAMENTOSTECNICOS EVENTO: 328 DENUNCIAS
 ACTUACION: 513 CERTIFICACIONIDENTIFIC FOLIOS: 1
 ORIGEN: 104 G.NOTIFICERTIFI DESTINO: 6100 DIR.INVESMETROLO

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC

CERTIFICA

Que el acto administrativo número 17080 de fecha 04/04/2023 proferido en el expediente 22-56546, fue notificado y/o comunicado en las fechas y a las personas que se indican a continuación:

COMUNICADO	REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO	FECHA DE COMUNICACIÓN
GERMAN AUGUSTO GALEANO ARBELAEZ	N.A.	04/04/2023

Se expide a los veinticuatro (24) día(s) del mes de abril de dos mil veintitres (2023), con destino a DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL.

Fecha de comunicación 04 de abril de 2023.

A pesar de la debida comunicación de la Resolución No. 17080 del 04 de abril de 2023, el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** no presentó alegatos de conclusión.

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

Consideraciones de la Dirección

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

¹¹ Ver consecutivo 17 del Sistema de Trámites de esta Superintendencia.

¹² Ver consecutivo 19 del Sistema de Trámites de esta Superintendencia.

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

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 GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ

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 RAA para poder ejercer actividades de tasación en el país.

En segundo lugar, al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** elaboró y firmó en el mes de agosto de 2019 dos avalúos comerciales de los inmuebles urbanos ubicados en: i) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]); ii) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]).

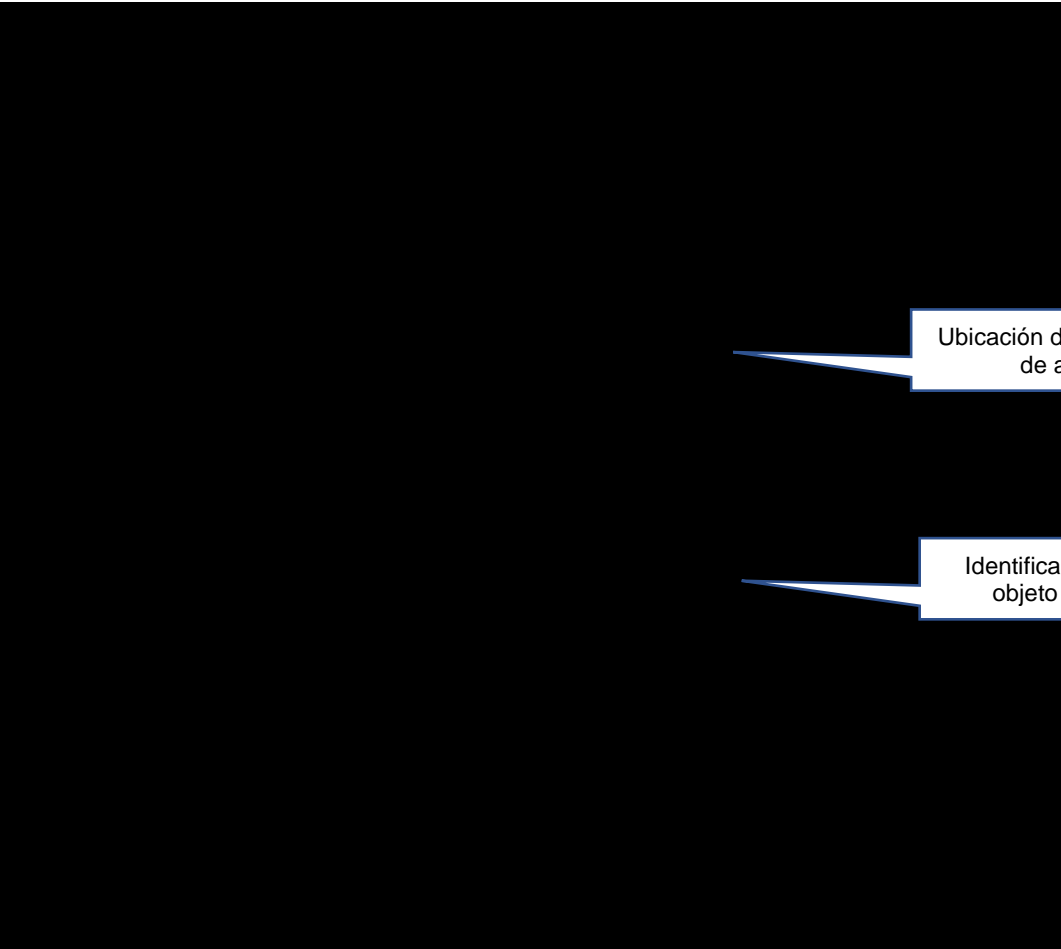
- Extracto del avalúo comercial del bien inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] No. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED])¹³:

¹³ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. PAGS. 29 a 54.

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



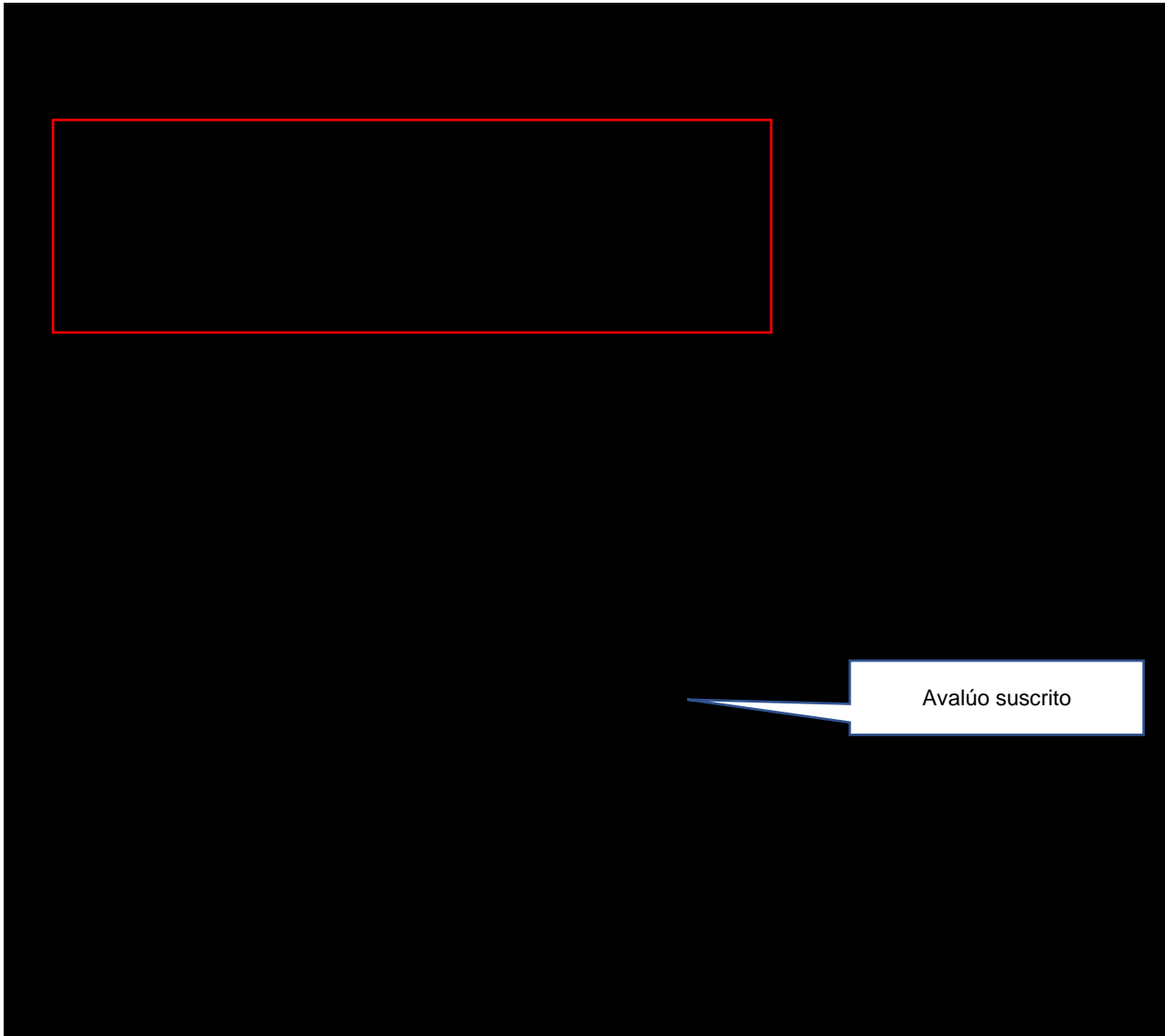
Fecha de elaboración del
avalúo



Ubicación del bien objeto
de avalúo

Identificación del bien
objeto de avalúo


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



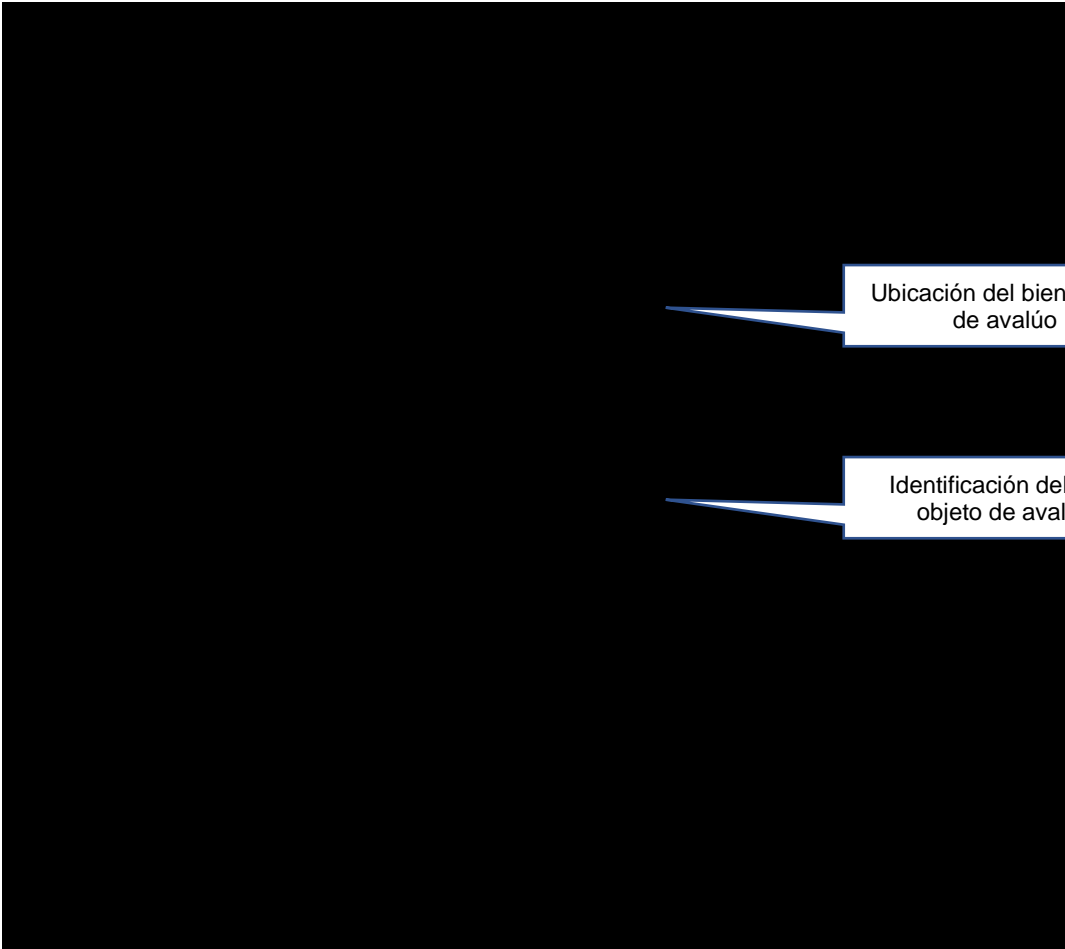
- Inmueble Urbano ubicado en la [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED])¹⁴.

¹⁴ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. PÁGS. 55 a 69.

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



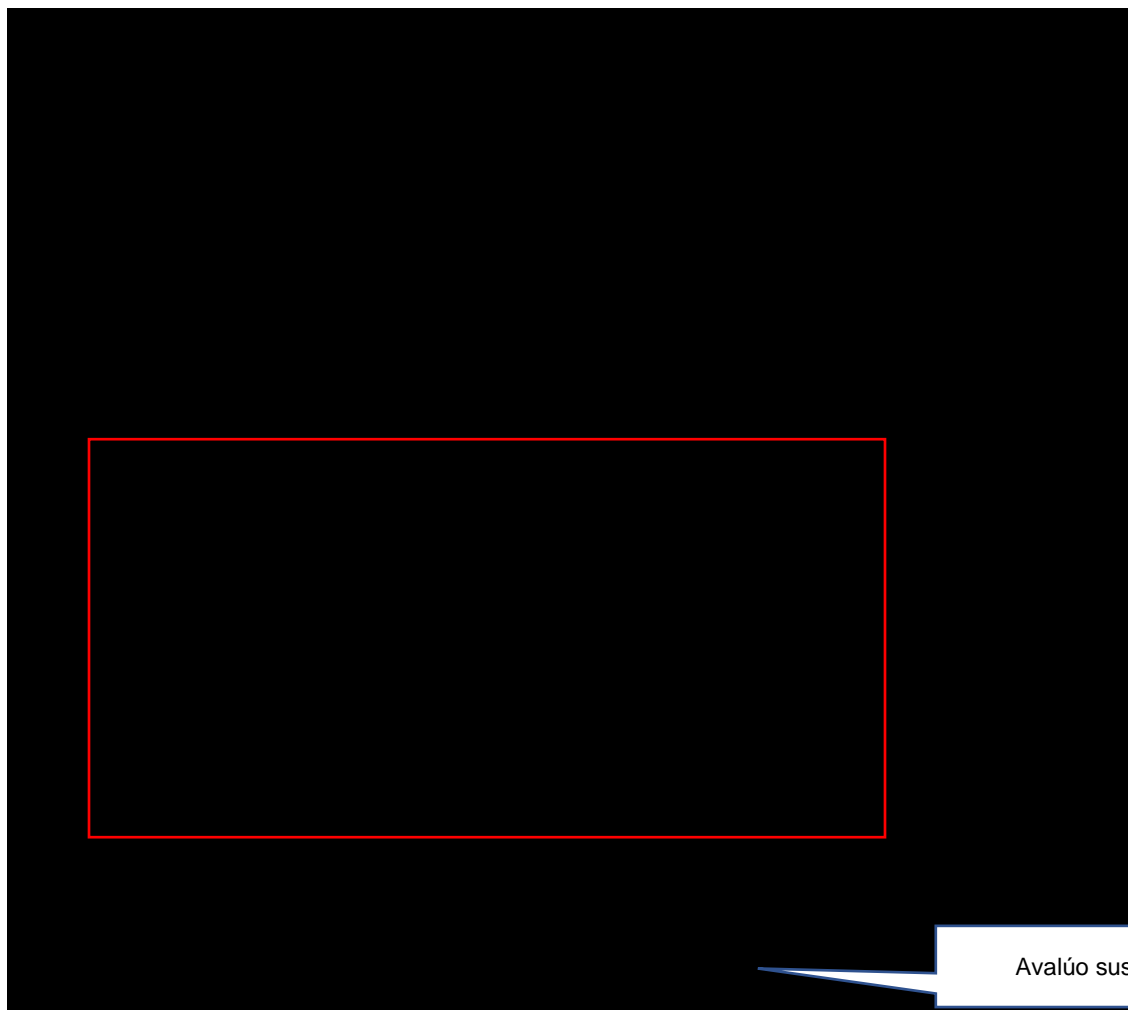
Fecha de elaboración del
avalúo



Ubicación del bien objeto
de avalúo

Identificación del bien
objeto de avalúo

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



Avalúo suscrito

De ahí que, puede colegirse que el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** elaboró dos avalúos 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; 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.

Sin embargo, comoquiera que para la fecha de elaboración del avalúo, esto es, el mes de agosto de 2019, el investigado no se encontraba inscrito en el RAA como requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria en el país, y aun así tasó el valor correspondiente a cada uno de los bienes inmuebles objeto de estudio, esta circunstancia dio lugar al inicio del presente procedimiento administrativo.

A partir de lo anterior, esta Entidad procede a analizar los argumentos de defensa expuestos, con el fin de determinar si le asiste algún tipo la responsabilidad al señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** dentro de la presente actuación:

1. De las razones de la queja interpuesta en su contra

El investigado manifiesta que, en agosto de 2019 el apoderado dentro de un proceso civil, lo buscó para que como auxiliar de la justicia hiciera los avalúos frente a los dos inmuebles en cuestión, sin embargo, le puso se presente que no figuraba como evaluador en el RAA y le propuso hacer dichos avalúos como perito auxiliar y tan pronto se registrara en el RAA, presentarlos ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal.

Además, señala el investigado que en diciembre de 2019, presentó la solicitud de inscripción ante el RAA pero la expedición de su certificado se realizó en febrero de 2020. No obstante, el apoderado del proceso civil en mención, presentó el avalúo de dichos bienes inmuebles sin informarle sobre dicha situación.

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

Frente a este argumento de defensa, es importante precisar que dentro de los aspectos regulados por la Ley 1673 de 2013 se dispuso que, las personas que deseen ejercer la actividad valuatoria deben estar inscritas en el RAA previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, por intermedio de una ERA que ha sido reconocida y autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio.

En ese sentido, aquella persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural en el RAA a través de la 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, que respectivamente prevén:

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

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

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

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

(énfasis propio)

De la normatividad descrita, se concluye que la inscripción en el RAA es un requisito para el ejercicio del oficio de evaluador y, quien no realice el registro, ejercerá ilegalmente la actividad de la valuación, debido a que una de las definiciones de la ejecución ilegal de la citada actividad incluye al individuo que no se inscriba en el RAA. Por consiguiente, las normas citadas convirtieron la inscripción en el RAA en un requisito obligatorio e imprescindible para el ejercicio de la actividad de tasación.

Por el contrario, aquella persona que emita dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad del evaluador en cualquiera de sus especialidades sin estar inscrito en el RAA, configura el ejercicio ilegal de la actividad como lo establece la Ley 1673 de 2011 en su artículo 9:

“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.”

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

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

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

De acuerdo con lo anterior, esta Superintendencia en el marco de sus funciones establecidas le corresponde lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013 a saber:

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

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

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

Por lo cual, puede determinarse que las competencias asignadas a esta Superintendencia se dirigen a las personas naturales que desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, es decir, que sin cumplir los requisitos previstos en la ley practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad sin estar inscrito en el RAA, o que estando inscrita ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En el caso concreto, teniendo en cuenta que el investigado realizó los avalúos comerciales frente a los inmuebles urbanos ubicados en: i) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED]; y ii) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en el mes de agosto de 2019, sin estar inscrito en el RAA en la categoría 1 -inmuebles urbanos, la competencia para determinar si existe alguna conducta contraria a las disposiciones contenidas en la Ley 1673 de 2013 corresponde a esta Entidad, entendiendo que la legitimación del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** se da como consecuencia de su actuar, toda vez que, tasó el valor de dos bienes inmuebles sin tener en cuenta los requisitos establecidos en la normatividad, desarrollando ilegalmente de esta manera, la actividad de evaluador.

Bajo este contexto, frente al argumento del investigado donde explica que el abogado presentó los avalúos ante un proceso civil sin consultarle; se debe tener en cuenta que, toda persona natural que en el ejercicio de su actividad u oficio defina, fije, tase o estime el valor de un bien, de un derecho o de un activo, utilizando diferentes métodos, técnicas, criterios y herramientas necesarios, estará frente a la actividad valuatoria regulada por la Ley 1673 del 2013 y será considerada un evaluador.

Lo que permite agregar que, sin perjuicio de que los avalúos se hayan presentado ante un proceso judicial sin su consentimiento, 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 dicha normatividad, lo que lleva a afirmar en el caso en concreto que, el simple hecho de haber elaborado los avalúos sin estar inscrito en el RAA, es por sí un hecho sancionable a la luz de la ley valuatoria, sin importar quien le solicitó los avalúos y/o el destino de los mismos.

Por lo tanto, esta Dirección no puede tomar como eximente de responsabilidad el hecho de que el investigado le haya advertido al abogado solicitante del avalúo, que no se encontraba inscrito en el RAA, ya que, por el contrario, esta situación permite colegir que el investigado sabía que no estaba cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley y aún así, decidió elaborar los avalúos como resultado de un acuerdo entre particulares.

Por demás, el hecho que el investigado manifieste que no dio consentimiento para que sus avalúos fueran aportados a un proceso judicial, esta circunstancia no lo exime del cumplimiento de la Ley, atendiendo que para determinar el valor comercial de cualquier bien se debe estar inscrito en el RAA, que permite demostrar su capacidad y habilidad para que la asignación del valor de un bien responda a elementos técnicos, económicos y financieros. En consecuencia, su argumento no está llamado a prosperar.

2. De la buena fe y confianza legítima.

Por otra parte, manifestó el investigado que el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien fue parte dentro del proceso civil, formuló queja disciplinaria en su contra como auxiliar de la justicia, sin embargo, fue exonerado toda vez que, se evidenció que su actuación no se realizó con mala fe. Por lo tanto, señaló que su actuar siempre ha sido conforme a la ley, las buenas costumbres y en virtud del principio de confianza legítima actuó de buena fe.

En primer lugar, en lo referente a la queja disciplinaria formulada por el señor [REDACTED] [REDACTED] ante la Sala Disciplinaria Seccional del Tolima, es de precisar que, la decisión de archivo se tomó como consecuencia de que, en el marco del proceso civil de radicado [REDACTED]-[REDACTED], la contraparte no aprovechó las oportunidades procesales para objetar los avalúos presentados en el mismo.

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

Adicionalmente, se puede evidenciar de la documentación aportada que, la contraparte el 21 de febrero de 2020, presentó un incidente de nulidad argumentando que el avalúo presentado por el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** fue el *“resultado del ejercicio ilegal de la actividad por parte de él”*; sin embargo, se negó la nulidad propuesta, porque dentro del proceso no se contravirtió el avalúo y tampoco se encontró irregularidad procesal.

Posteriormente, frente a la acción de tutela interpuesta, la cual fue también se negada, se evidencia que el motivo de su negación es porque se evidenció que, a través de dicho mecanismo constitucional se pretendía se declarara la nulidad del proceso, sin tener en cuenta que los hechos alegados no se encontraban enmarcados dentro de las causales de nulidad contenidas en el artículo 133 del Código General del Proceso.

De cara a lo anterior, es claro que, si bien en ninguna de las decisiones adoptadas en sede judicial se endilgó responsabilidad alguna al investigado, es de precisar que, el motivo del archivo no obedeció por haber considerado su buena fe, sino que se sustentó, en que el interesado dentro del proceso tuvo la oportunidad de contradecir las determinaciones respecto del avalúo y no lo hizo; en palabras de la COMISIÓN SECCIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL DEL TOLIMA el proceso disciplinario en contra del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** terminó con apoyo a que *“el quejoso tuvo sus recursos y contó con su asesor jurídico para defender sus derechos en las zonas procesales correspondientes, y es ante el juez de la causa que debe de impugnar u objetar, como en este caso los dictámenes del auxiliar de la justicia.”*; es decir nunca, fue objeto de análisis el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria.

Por demás, si bien las situaciones descritas cuentan con validez dentro de la jurisdicción ordinaria, que esta autoridad no pretende desconocer; es importante advertir que, el proceso administrativo sancionatorio iniciado por esta Entidad tiene como fundamento determinar si existe un ejercicio ilegal de la actividad de evaluador, conforme a las disposiciones de la Ley 1673 de 2013. Siendo claro que, ambas investigaciones son de distinta naturaleza.

En segundo lugar, frente al actuar del investigado amparado en el principio de buena fe, en donde manifiesta que su actuar profesional siempre ha sido intachable, es imperioso señalar que, en ejercicio de las funciones de control y vigilancia, y en cumplimiento del artículo 83 de la Constitución Política, esta Superintendencia presume la buena fe en todas sus actuaciones administrativas.

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

Más adelante, señala el Consejo de Estado que la Corte Constitucional, comentando los artículos 83 y 84 de la Carta Política, ha sostenido:

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

Por consiguiente, las actuaciones desplegadas por el investigado amparadas en la buena fe no logran desvirtuar su obligación de cumplir con las exigencias que se encuentran contempladas en la Ley 1673 de 2013, entre estas, que previo a elaborar en el mes de agosto de 2019 los avalúos ampliamente identificados, debía encontrarse inscrito en el RAA, porque de lo contrario, se encontraba incurso de ejercer de manera ilegal la actividad del evaluador.

Y es que, al analizar el fundamento fáctico, los argumentos expuestos por el investigado, y el material probatorio recaudado en el curso de la actuación, no puede el Estado quedar vedado para imponer sanciones bajo el argumento de la aplicación del principio de la presunción de buena fe, cuando obra evidencia que permite demostrar que la elaboración de los avalúos estuvo por fuera de lo dispuesto en el artículo 9 de Ley 1673 de 2013, por tanto, aun tomando en consideración este principio

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

constitucional, las pruebas y el análisis, permiten sustentar la decisión que se adopte en procura de la protección del interés general.

Por lo tanto, en materia de control y vigilancia la administración no puede dejar de ejercer sus funciones de control y vigilancia, y de exigir el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos mediante los cuales se protegen intereses legítimos; por lo tanto, cuando se comprueben comportamientos que impidan verificar el cumplimiento de normas de obligatoria observancia, se deben imponer las sanciones y medidas que legalmente proceden.

Así las cosas, en el caso objeto de estudio para determinar los valores de los bienes inmuebles en mención a través de los avalúos, el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al RAA, situación que no se presentó, por lo que su argumento relacionado con el amparo al principio de buena fe no está llamado a prosperar.

En tercer lugar, frente a que su actuar fue en virtud del principio de confianza legítima y dentro de los parámetros de la moral y las buenas costumbres, ya que, si bien realizó dichos informes valuatorios condicionó al solicitante a que no podía presentarlos hasta tanto no estuviera inscrito en el RAA; esta Dirección se permite establecer que, la confianza legítima hace referencia a la protección de las expectativas razonables de las personas cuando han confiado en acciones, declaraciones o promesas de las autoridades y han actuado de acuerdo con esa confianza.

En concordancia con lo anterior, es necesario señalar el concepto de la Corte Constitucional en el cual precisó que el mismo consiste en:

“la expectativa cierta de que una situación jurídica o material, abordada de cierta forma en el pasado, no sea tratada de modo extremadamente desigual en otro periodo, salvo que exista una causa constitucionalmente aceptable que legitime su variación. En este sentido, esta Corporación ha sostenido que “el administrado no es titular de un derecho adquirido, sino que simplemente tiene una mera expectativa en que una determinada situación de hecho o regulación jurídica no serán modificadas intempestivamente, y en consecuencia su situación jurídica puede ser modificada por la Administración.”¹⁵”

Se debe agregar además, que conforme a lo señalado por la Honorable Corte Constitucional en sentencia T- 717 de 2012 el principio de confianza legítima se basa en tres presupuestos a saber:

- “(i) La necesidad de preservar de manera perentoria el interés público*
- (ii) Una desestabilización cierta, razonable y evidente en la relación entre la administración y los administrado*
- (iii) La necesidad de adoptar medidas por un período transitorio que adecuen la actual situación a la nueva realidad. De esta forma, el principio de buena fe, en su dimensión de confianza legítima, compele a las autoridades y a los particulares a conservar una coherencia en sus actuaciones, un respeto por los compromisos adquiridos y una garantía de estabilidad y durabilidad de la situación que objetivamente permita esperar el cumplimiento de las reglas propias del tráfico jurídico”.*

Así las cosas, el punto más importante es que la confianza legítima se materializa en la medida en que la administración, genere una expectativa o cambio intempestivo y abrupto sin justificación frente al administrado, situación que no ocurrió en el caso particular por lo siguiente:

Para empezar, es importante resaltar que la confianza legítima no puede predicarse del actuar o de las características de un particular, en este caso; respecto a la presentación de los informes valuatorios por parte del solicitante de los mismos, ante un proceso civil, pues la misma resulta aplicable a las actuaciones de la administración.

Aclarado lo anterior, es fundamental explicar que, si bien el investigado manifestó al solicitante de los informes valuatorios que no contaba con la inscripción en el RAA, lo cierto es que llevó a cabo la actividad de tasación teniendo la certeza de que estaba incumpliendo con el requisito habilitante dispuesto en la Ley 1673 de 2013.

De ahí que, la apreciación de esta Superintendencia respecto a que el investigado ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, es totalmente justificada y no puede considerarse como un cambio abrupto de una situación jurídica o de alguna posición por parte de esta Entidad, pues como se señaló en párrafos anteriores, el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9

¹⁵ Corte Constitucional. Sentencia T-308 de 2011.

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

de la Ley 1673 de 2013, se produce cuando se lleva a cabo cualquier acción relacionada con la valoración de bienes sin cumplir los requisitos establecidos por dicha normativa.

Por lo anterior, puede concluirse que no se vulneró el principio de confianza legítima que alega el investigado.

3. Ausencia de culpabilidad de parte del investigado

Adicional a lo anterior, el investigado precisó que su actuar no se llevó a cabo ni con dolo, ni con culpa, solamente confió en que la presentación de los avalúos se iba a realizar al momento en el que él estuviera inscrito en el RAA, por tal razón, expresó que en ningún momento ejerció ilegalmente la actividad de evaluador.

En cuanto al argumento presentado por el investigado, es necesario resaltar que encontrándonos en investigaciones de carácter administrativo, basta con incumplir la normatividad aplicable, para que opere de pleno derecho la facultad sancionatoria otorgada a esta Superintendencia, frente a lo cual es irrelevante la intención con la que se ejecutó la conducta.

En efecto, valdría precisar que el derecho administrativo sancionatorio es una rama especializada que se caracteriza por ser dual, a saber, punitiva y administrativa, y que se ha desarrollado a través de la construcción de fundamentos, categorías y concepciones propias de esa especialidad, encargada de determinar el régimen de responsabilidad ante la comisión de conductas antijurídicas en diversas actividades públicas y privadas.

No obstante, el derecho administrativo sancionador no reclama un mismo grado de rigor como otras ramas del derecho, vr.gr, la penal, pues mientras que esta propende por la garantía del orden social en abstracto, es decir, por proteger bienes sociales más amplios, como las libertades individuales, la otra busca proteger y garantizar la organización y el buen funcionamiento de la administración, cuestionando y castigando los incumplimientos de los deberes, prohibiciones y mandatos consignados, lo cual descarta cualquier tipo de sanción que implique una privación de la libertad.

Por consiguiente, según lo que ha enseñado la jurisprudencia, esa diferencia permite que el margen de configuración en materia de sanciones administrativas sea más amplio que en lo penal y, por ende, admite un análisis que excluye la valoración del factor subjetivo, como si hubo intención (dolo) o culpa en el cometimiento de la infracción, y los efectos que esta trae.

“(...) La no total aplicabilidad de las garantías del derecho penal al campo administrativo obedece a que mientras en el primero se protege el orden social en abstracto y su ejercicio persigue fines retributivos, preventivos y resocializadores, la potestad sancionatoria de la administración se orienta más a la propia protección de su organización y funcionamiento, lo cual en ocasiones justifica la aplicación restringida de estas garantías - quedando a salvo su núcleo esencial - en función de la importancia del interés público amenazado o desconocido (...).”

“(...) En un extremo, el legislador puede disponer iguales exigencias a las que rigen el derecho penal para la imposición de ciertas sanciones administrativas; no obstante, también puede (ii) prescribir que la administración cumpla con una carga probatoria inicial predeterminada y suficiente, sin que sea necesario demostrar de manera específica la culpa, la cual se deduce de lo ya probado, y permitir que el investigado demuestre que obró diligentemente o de buena fe (...)”¹⁶. (énfasis propio)

Así las cosas, en los procedimientos de índole administrativo se ha establecido que no es necesario demostrar la intención o culpa con la que actúa una persona para endilgarle algún tipo de responsabilidad; en esas condiciones, basta con cometer alguna de las conductas descritas en el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013 para poder determinar la responsabilidad del obligado, sin necesidad de considerar ningún elemento subjetivo.

Bajo la orientación de los anteriores preceptos, se desprende que en el caso concreto que se surte dentro de un procedimiento administrativo con carácter sancionatorio, la conducta infractora no requería que fuera culpable, porque el factor subjetivo propio de otras ramas jurídicas no requiere ser valorado.

¹⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-921 de 2001.

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

De tal suerte entonces que, no hace derecho en este punto para exonerar la responsabilidad si el investigado actuó o no con culpa o dolo, lo cual descarta de plano analizar, valga la redundancia, su culpa y las circunstancias que rodearon los hechos, pues las pruebas irrefutables que demuestran objetivamente que el investigado ejerció ilegalmente la actividad valuatoria son los avalúos elaborados en agosto de 2019.

4. El investigado no era sujeto disciplinable

Respecto a lo señalado por el investigado en su escrito de descargos, que para el mes de agosto de 2019 no tenía la calidad de perito y por ende no era sujeto del régimen disciplinario previsto en la Ley 1673 de 2013; esta Dirección se permite aclarar de entrada que, el régimen disciplinario al que se refiere el investigado, es el que pueden aplicar las ERA de cara a sus evaluadores inscritos, ya que como entidades autorreguladoras de la actividad valuatoria, son las encargadas de velar por el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación, con sustento en su función disciplinaria.

Así entonces, comoquiera que el investigado no se encontraba inscrito ante ninguna ERA para el momento de los hechos investigados, es claro que, no era sujeto disciplinable por parte de alguna autorreguladora, ya que aquellas ejercerán la función disciplinaria frente a sus evaluadores inscritos y por hechos cometidos durante su inscripción; por el contrario, cuando una persona ejerza la actividad valuatoria de manera ilegal, la competencia recae en esta Superintendencia, en virtud de las funciones otorgadas mediante artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, como sucedió en el caso en concreto.

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-385 de 2015 ha señalado que, “*la asignación de las competencias citadas a las ERA es constitucional y un desarrollo del control al oficio de la evaluación, actividad que implica riesgo social. (...) no existe simultaneidad de funciones entre las ERA y la Superintendencia, en razón de que la entidad privada de autorregulación supervisará a sus miembros y la citada entidad descentralizada ejercerá dicha labor sobre los evaluadores que no se encuentran inscritos en el RAA y las ERA.*” (énfasis propio)

Siendo claro que, el investigado para el mes de agosto de 2019 al no ser sujeto disciplinable por parte de alguna ERA, la competencia para iniciar cualquier tipo de actuación administrativa estaba en cabeza de esta Superintendencia, teniendo en cuenta que, la inscripción en el RAA es un requisito dispuesto por la Ley 1673 de 2013 para poder ejercer el oficio de evaluador en el país y por su parte, quien no realice este registro ejercerá ilegalmente la actividad de la valuación.

5. De su inscripción como auxiliar de la justicia

Respecto a la afirmación del investigado, según la cual, manifiesta que fue contratado como persona con experiencia en razón a ser auxiliar de la justicia inscrito en la lista correspondiente; es de resaltar, que el RAA creado por el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013, complementa la normatividad que regula los auxiliares de la justicia de una forma sistemática, dado que, permite reforzar los lineamientos concernientes al ejercicio de los evaluadores, valuadores, tasadores, peritos y demás términos que se asimilen a estos, lo que permite constituir seguridad jurídica en el ejercicio de la actividad valuatoria.

Lo anterior atendiendo a que, la Ley 1673 de 2013 por regular un tema de carácter especial -actividad valuatoria en Colombia- prevalece sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso, toda vez que esta última se refiere genéricamente a los auxiliares de la justicia, que no todos los casos actúan en calidad de peritos sino pueden actuar en asuntos diferentes regulados por la ley valuatoria.

En lo que se refiere al criterio de especialidad, la Corte Constitucional ha señalado:

“6.4. Sobre el criterio de especialidad, se destacó en la Sentencia C-451 de 2015, que el mismo “permite reconocer la vigencia de una norma sobre la base de que regula de manera particular y específica una situación, supuesto o materia, excluyendo la aplicación de las disposiciones generales”. (...) 6.5. Así las cosas, frente a este último criterio, el de especialidad, cabe entonces entender que el mismo opera con un propósito de ordenación legislativa entre normas de igual jerarquía, en el sentido que, ante dos disposiciones incompatibles, una general y una especial, permite darle prevalencia a la segunda, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial. Ello, sobre la base de que la norma especial sustrae o excluye una parte de la materia gobernada por la ley de mayor amplitud regulatoria, para someterla a una regulación diferente y específica, sea esta contraria o contradictoria, que prevalece sobre la otra”.

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

Adicionalmente el artículo 1 del Código General del Proceso, prevé:

“Este código regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios. Se aplica, además, a todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras leyes.”

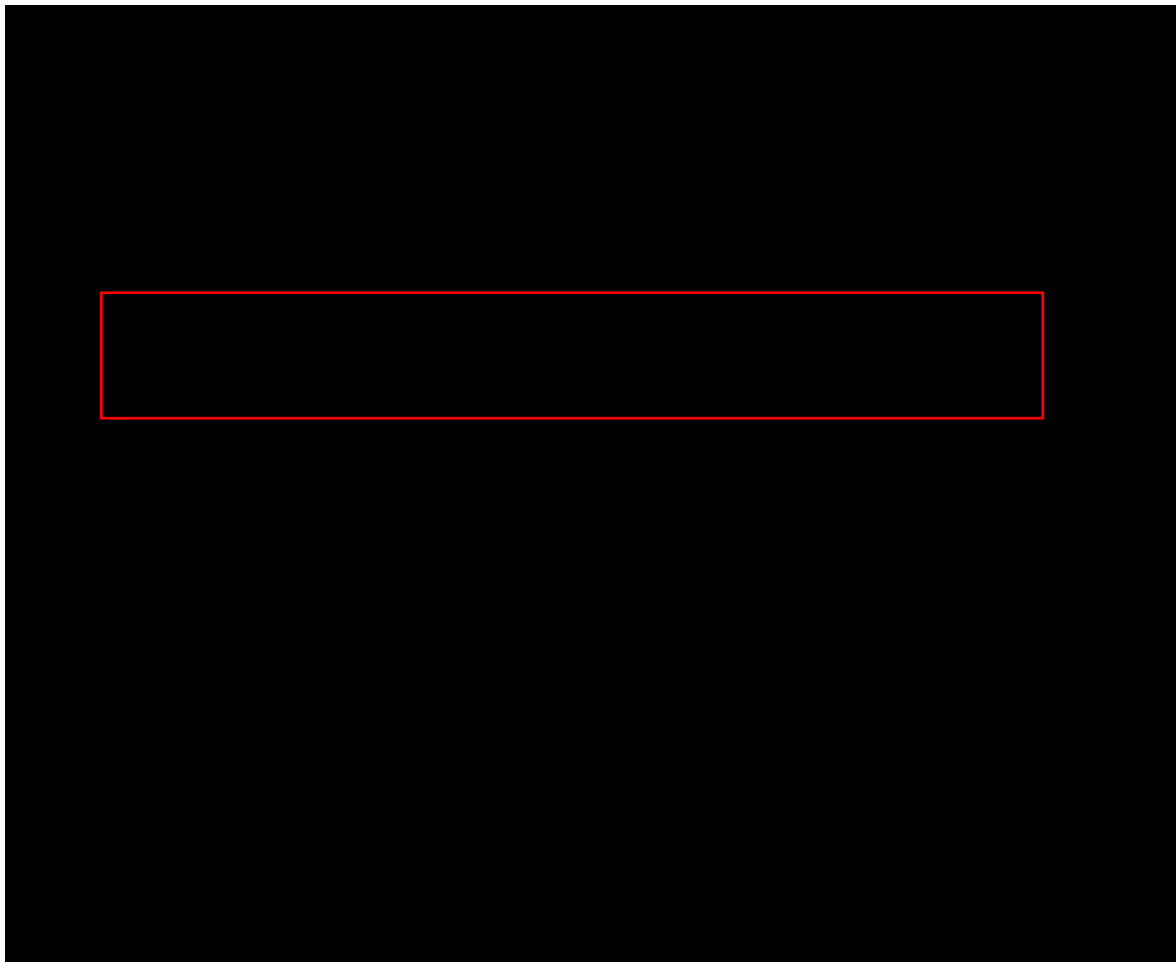
Por lo cual, cuando el artículo 47 del Código General del Proceso estipula como exigencia a los auxiliares de la justicia contar con idoneidad y reconocimiento por el órgano competente para ejercer su función, evidentemente, es la Ley 1673 de 2013 la que estableció el registro al RAA como medio para acreditar la idoneidad de la persona natural que posee la formación para llevar a cabo la valoración de bienes, activos o derechos.

En consecuencia, independientemente de su experticia como auxiliar de la justicia, lo cierto es que para ejercer la actividad valuatoria en el país se deben cumplir con las previsiones de la ley 1673 de 2013, ya que como lo indicó la Honorable Corte Constitucional en sentencia C-385 de 2015, *“El deber de registrarse en el RAA es una medida adecuada para disminuir el riesgo social de la valuación y evitar la afectación de la comunidad así como de los derechos de los otros tasadores, como quiera que trae publicidad y transparencia a las personas que ejercen el oficio de la valuación.”*

Concluyéndose, si bien el investigado se encontraba inscrito en la lista de auxiliares de la justicia de la Rama judicial, la mencionada lista difiere del RAA; y por criterio de especialidad, la Ley 1673 de 2013 predomina sobre Ley 1564 de 2012 en lo que respecta a los requisitos para poder ejercer la actividad valuatoria; por ello, la inscripción en el RAA un requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, como se ha mencionado profusamente a lo largo de este acto.

6. De las acciones correctivas

Como resultado de la consulta en la plataforma del RAA el 04 de junio del 2023, se puede visualizar que el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** se encuentra inscrito en el RAA, desde el 11 de febrero de 2020:



Sin embargo, adviértase que el hecho de que el evaluador en la actualidad se encuentre inscrito en el RAA en la categoría frente a la que elaboró los avalúos, de manera alguna logra desvirtuar el incumplimiento encontrado, pues independientemente que esta acción mitigue la posibilidad de incurrir

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

nuevamente en tales inobservancias, lo cierto es que, para el mes de agosto de 2019, fecha en que elaboró los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos ubicados en: i) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]); y ii) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), no cumplía con el requisito habilitante para desarrollar la actividad de tasación.

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

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

➤ Conclusión

En definitiva, esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234, elaboró dos avalúos comerciales en agosto de 2019 sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría o especialidad sobre la materia en la que rindió los avalúos, esto es, en la categoría 1 -inmuebles urbanos, 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 del artículo 9 y el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ**, esta Dirección procederá a imponer la sanción legalmente prevista, aclarando que lo hará conforme a los criterios de graduación exigidos por la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMO TERCERO. Sanción

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento del inciso primero del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone **“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA (...) “Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.”**; debido a que, se ejerció ilegalmente la actividad de evaluador por parte del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ**, al no acreditar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA para la fecha en que elaboró los informes valuatorios de los bienes inmuebles urbanos ubicados en: i) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]); y ii) [REDACTED] No. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]).

Así las cosas, se impondrá al señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234, 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 2018-2022¹⁷ 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 dos dictámenes sin estar inscrito en el RAA ocasionó una afectación, como quiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el investigado realizó dos avalúos sin encontrarse facultado para ello.

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”

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** 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 Evaluadores -RAA, se advierte que no hay persistencia de la conducta desplegada por parte del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** frente a la conducta investigada; toda vez que, efectuó su inscripción al RAA desde el 11 de febrero de 2020 y a la fecha se encuentra en estado activo, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción.

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

El señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** 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 **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** elaboró y suscribió el avalúo comercial, en el mes de agosto del 2019 sin estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores 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 **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** ha contado con la disposición o no de colaborar con esta autoridad administrativa.

Los argumentos expuestos a manera de descargos, 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. Beneficio económico que se hubiere obtenido para el infractor o para terceros por la comisión de la infracción.

En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** toda vez que al realizar los dictámenes objeto de investigación, recibió una contraprestación.

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.

“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 **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ**; criterio que se tuvo en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

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

El señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** 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. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número **22-56546** se encuentra a disposición del señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ**, para su consulta en las instalaciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en el piso 3° del Edificio Bochica en la Carrera 13 No. 27 – 00 de la ciudad de Bogotá, para lo cual deberá previamente efectuar la solicitud al correo electrónico direccionrml@sic.gov.co para que sea confirmada la fecha y hora en que podrá hacer presencia en las instalaciones y acceder al expediente, o si lo prefiere, ingresando al portal www.sic.gov.co, enlace "Consulte aquí el estado de su trámite", criterio de búsqueda año y número que aparece en la parte superior, en el que se deberá relacionar el radicado referido.

Asimismo, esta Superintendencia cuenta con el siguiente canal para que se presente los recursos 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 QUINTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el señor [REDACTED], esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234, 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:

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

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.º 31ª - 36, piso 3 Bogotá.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.208.234; 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 señor [REDACTED], en calidad de denunciante entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación:

Investigado: GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ
Identificación: C.C. 14.208.234
Correo electrónico: augusgaleano21@hotmail.com¹⁸
Dirección de notificación: Carrera 3ª No. 4 A – 12 Barrio La Pola¹⁹
Ciudad: Ibagué, Tolima

Comunicación:

Señor: [REDACTED]
Identificación: C.C. [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]@gmail.com²⁰
Dirección de notificación: [REDACTED] No. [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]²¹
Ciudad: [REDACTED], [REDACTED].

Proyectó: LMSC
Revisó: CR
Aprobó: AMPR.

¹⁸Dirección electrónica tomada del Registro Abierto de Avaluadores [Detalle de Avaluadores \(raa.org.co\)](http://Detalle.de.Avaluadores(raa.org.co))/, consulta efectuada 04 de junio de 2023.

¹⁹ Dirección física tomada del Registro Abierto de Avaluadores [Detalle de Avaluadores \(raa.org.co\)](http://Detalle.de.Avaluadores(raa.org.co))/, consulta efectuada 04 de junio de 2023.

²⁰ Dirección electrónica tomada del escrito de descargos – Consecutivo 0 del sistema de trámites de esta Superintendencia – página 5.

²¹ Dirección física tomada del escrito de descargos – Consecutivo 0 del sistema de trámites de esta Superintendencia – página 5.