

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 51791 DE 2023

(30 AGOSTO 2023)

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

VERSIÓN PÚBLICA

Expediente No. **22-303246**
**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 (en adelante RAA) a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (en adelante 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”*.

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

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

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, las personas naturales que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse en el 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 ERA¹.

Por otro lado, está el régimen de transición previsto en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, concebido como una medida transitoria o provisional que permitió a los evaluadores que venían desempeñando la actividad valuatoria, seguir ejerciendo esta actividad durante el período determinado, previsto en la transición sin necesidad de que estuvieran inscritos en el RAA, ello para reducir la afectación al derecho a ejercer oficios.

No obstante, incluyó a estos evaluadores simultáneamente la alternativa de inscribirse en el RAA acreditando para ello sus competencias. En este escenario debían aportar certificado de persona expedido por un organismo de certificación acreditado bajo la norma técnica ISO 17024 y acreditar experiencia suficiente, comprobada y comprobable, mediante avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anterior a la presentación de los documentos.

En resumen, la transición prevista en el párrafo del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 consistió en que un evaluador que venía ejerciendo su actividad, pudiera seguir haciéndolo sin necesidad de inscribirse en el RAA.

Fenecido el período de transición todo evaluador debía estar inscrito en el RAA bajo el régimen académico.

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, toda persona que desee ejercer la actividad valuatoria en el país, actualmente debe estar inscrita en el RAA, bien sea por el **régimen de transición** (aquellas personas que se inscribieron dentro del 11 de mayo de 2016 y el 11 de mayo de 2018 manteniendo vigente el certificado de persona con el cual realizaron su inscripción) o por el **régimen académico** (aquellas personas inscritas posterior al 11 de mayo de 2018 mediante títulos académicos y certificaciones de aptitud profesional).

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 RAA a través de una 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 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 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

¹ Mediante Resolución 20910 del 18 de abril de 2016, la SIC reconoció a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -ANA- como ERA para llevar el RAA. Esta resolución quedó en firme el 11 de mayo de 2016.

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

avaluadores 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 avaluador, 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 avaluador.

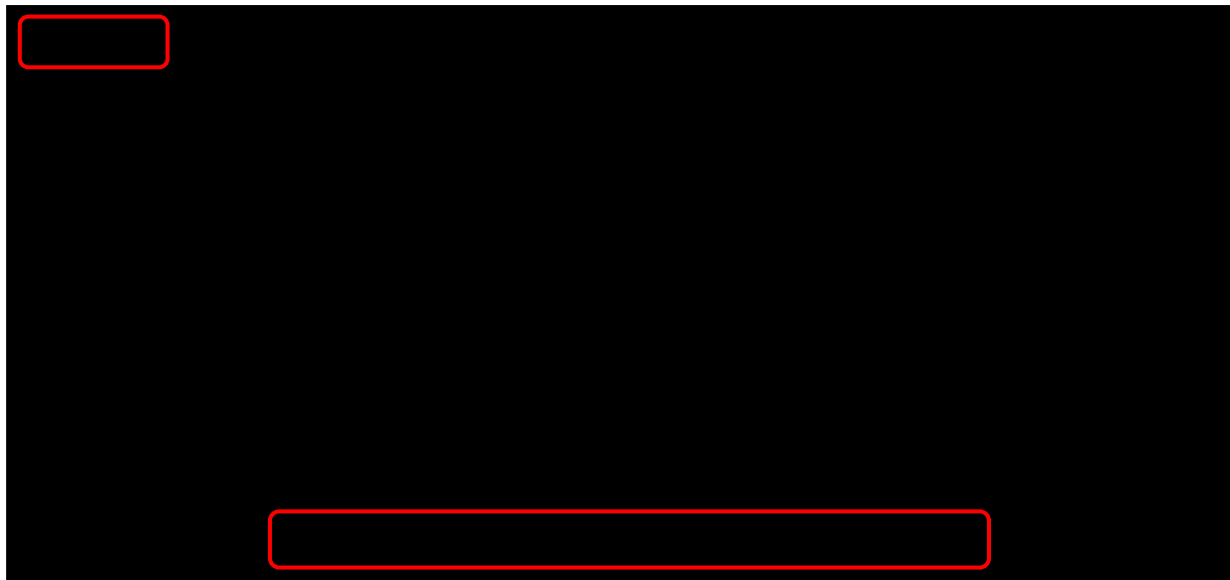
CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 3 de agosto de 2022², la Representante Legal de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA, dio traslado por competencia de la queja presentada el día 26 de julio de 2022, por la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relacionada con una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, por parte del señor **ÁLVARO DE JESUS MUÑOZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en los siguientes términos:

“(…) Mediante un correo electrónico con una queja sobre la objetividad en avalúos, tuvimos conocimiento de que el señor Alvaro de Jesús Muñoz Gómez, se anuncia como avaluador y firma un avalúo, sin estar inscrito en el RAA. Dado lo anterior, en aplicación del Artículo 10 de la Ley 1673 de 2013, enviamos esta denuncia y adjuntamos el avalúo que conocimos, el cual da cuenta del ejercicio ilegal de la actividad valuatoria. Quedamos atentos para cualquier aclaración. (...)”³.

QUINTO. Que dentro de la comunicación bajo radicado No. 22-303246- -0, se aportó copia del avalúo elaborado por el señor **ÁLVARO DE JESUS MUÑOZ GÓMEZ** y la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el 13 junio de 2022, a solicitud de la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la ciudad de Medellín (Antioquia)⁴.

SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, esta Dirección consultó el Registro Abierto de Avaluadores (en adelante RAA), y evidenció que el señor que el señor **ÁLVARO DE JESUS MUÑOZ GÓMEZ** frente a su inscripción ante esta plataforma:

- Copia del Reporte de avaluadores del Registro Abierto de Avaluadores -RAA; consulta efectuada por esta Superintendencia el 26 de septiembre de 2022:



SÉPTIMO. Que el avalúo elaborado por el señor **ÁLVARO DE JESUS MUÑOZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía [REDACTED] y otro el 13 junio de 2022, se clasifica en la categoría 1 INMUEBLES URBANOS, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.2. Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en

² Ver consecutivo 0, Archivo.

³ Consecutivo 0, Archivo, Correo electrónico Anexo No. 1 Queja.pdf

⁴ Consecutivo 0, Archivo, Documento Anexo No. 1 Queja

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

una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

(...)

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

(...)"

OCTAVO. Que al comparar la información que reposa en el RAA y la información contenida en el informe elaborado por el señor **ÁLVARO DE JESUS MUÑOZ GÓMEZ** y otro, con el fin de determinar el valor comercial del inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] en la ciudad de Medellín (Antioquia), matrícula inmobiliaria [REDACTED] y [REDACTED], esta Superintendencia debe señalar que para el momento en que se elaboró el avalúo, esto es, el 13 de junio de 2022, resultaba obligatorio estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA en la categoría o especialidad sobre la materia en la que se rindió el avalúo.

NOVENO. Que la Ley 1673 de 2013 establece en el artículo 23 "(...) *Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (...)*"; en ese sentido, todos los avaluadores para poder desempeñar legalmente la actividad de valuación deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA en la categoría respectiva.

DÉCIMO. Que mediante Resolución 80245 del 16 de noviembre de 2022⁵, se dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y se formularon cargos en los siguientes términos "(...) *este Despacho da inicio al procedimiento administrativo sancionatorio y formula cargos al señor ÁLVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ identificado con cédula de ciudadanía [REDACTED], al evidenciar el presunto incumplimiento de lo establecido en el inciso primero del artículo 9° y el artículo 23° de la Ley 1673 de 2013; en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015 específicamente la categoría 1 Inmuebles Urbanos (...)*"⁶; al presuntamente haber ejercido ilegalmente la actividad valuatoria, al no estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría 1 Inmuebles Urbanos, especialidad sobre la cual se rindió el avalúo objeto de estudio.

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.

DÉCIMO PRIMERO. Que para notificar la Resolución 80245 del 16 de noviembre de 2022, el día 17 de noviembre de 2022 se remitió citación al señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] a la dirección electrónica [REDACTED]⁷, como pasa a verse a continuación:

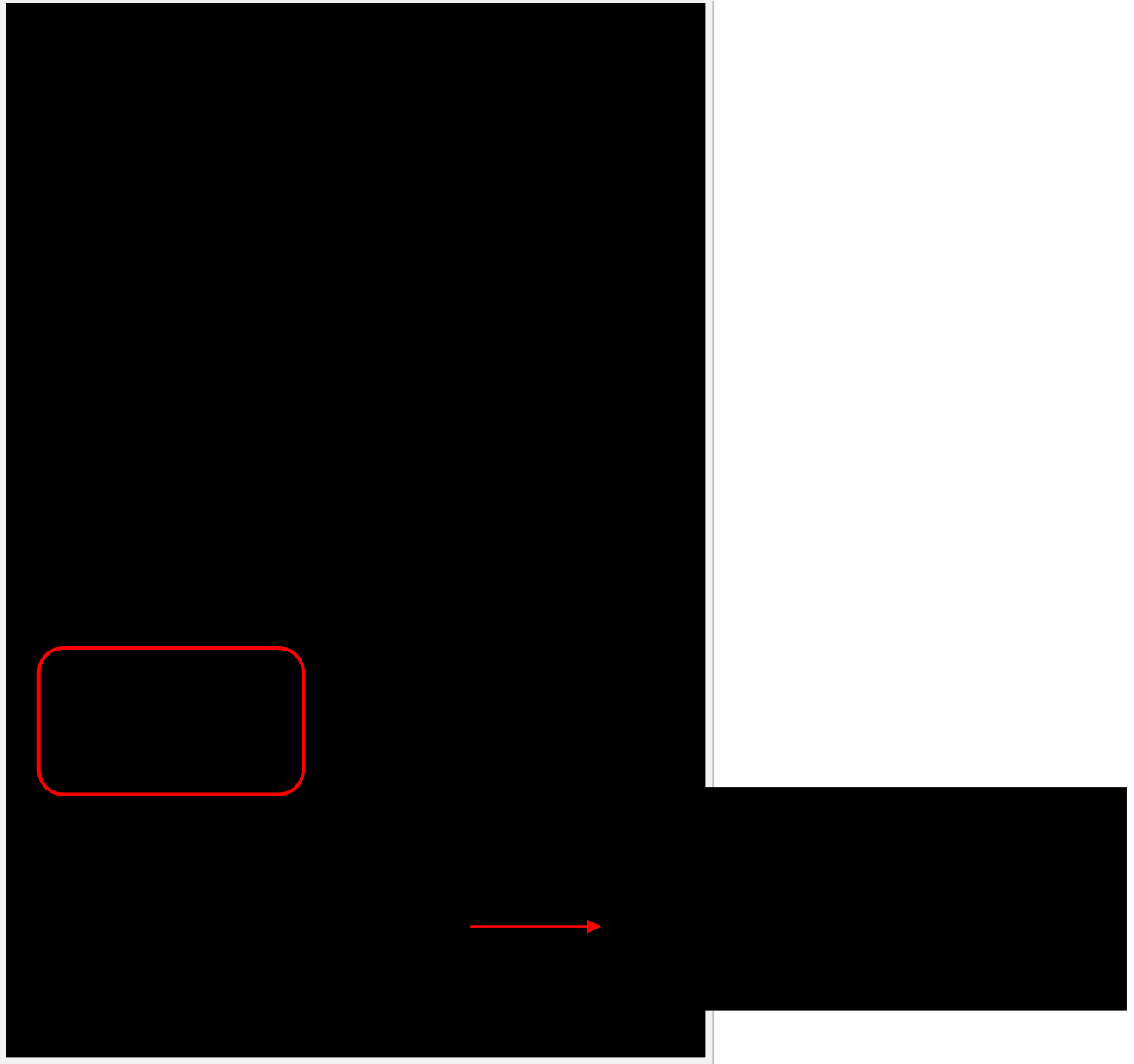
- Datos de notificación:

⁵ Consecutivo 2 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

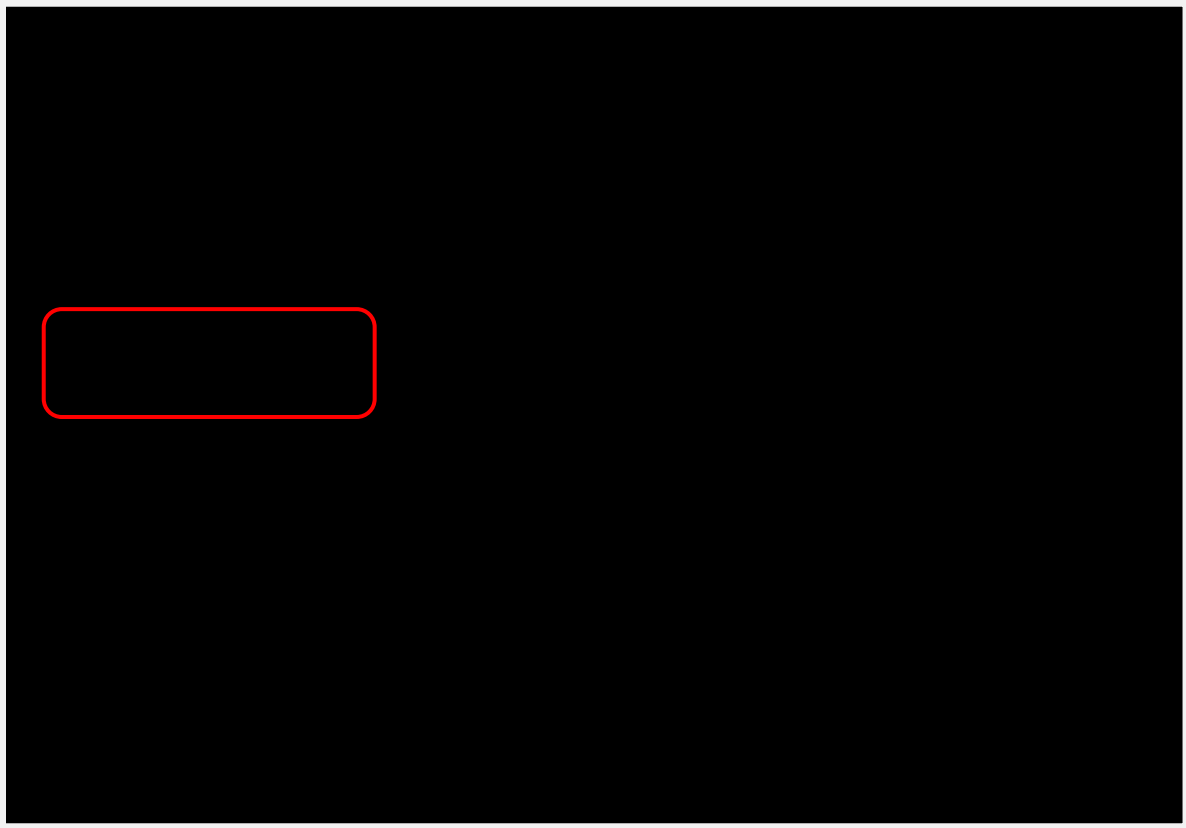
⁶ Información toma de forma textual del considerado NOVENO de la Resolución 80245 del 16 de noviembre de 2022.

⁷ Dirección electrónica tomada del membrete del avalúo obrante en el consecutivo 0 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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



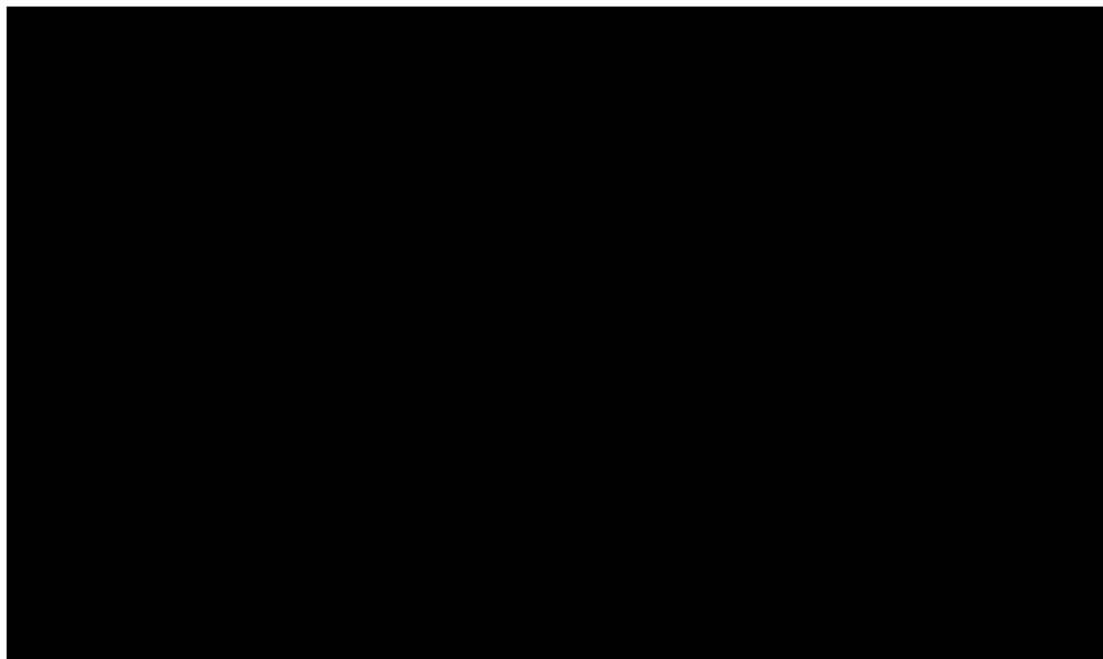
- Citación notificación personal⁸:



- Soporte entrega de citación de notificación⁹:

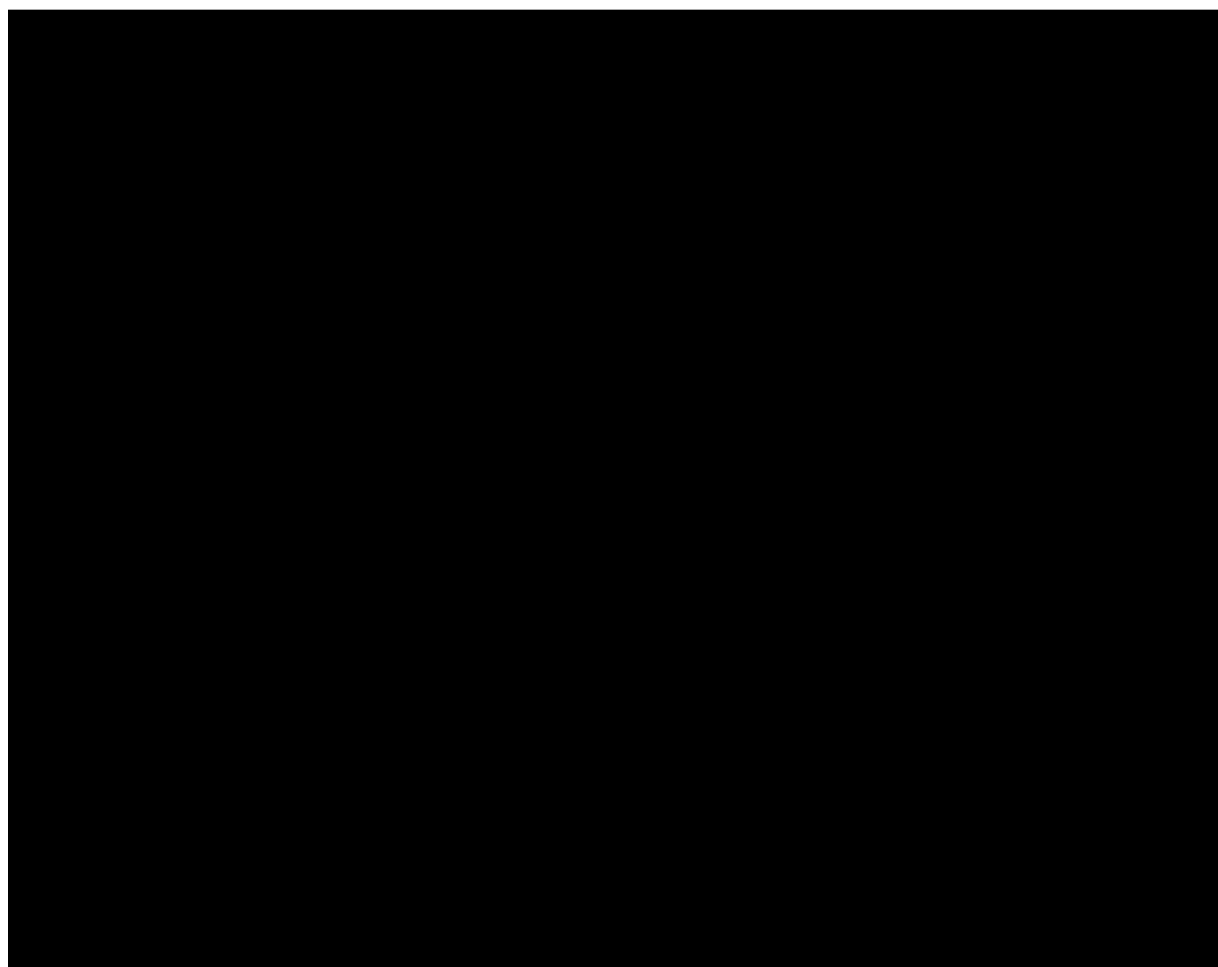
⁸ Consecutivo 3 dentro del radicado 22-303246 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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



Al no surtirse la diligencia de notificación personal al cabo de los cinco (5) días de enviada la citación, se procedió a realizar la notificación mediante Aviso No. 31925 de 25 de noviembre de 2022¹⁰, que se envió a la dirección electrónica [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#)¹², la cual quedó surtida el día 28 de noviembre de 2022:

- Notificación del acto administrativo por aviso¹³:



- Constancia de envío del aviso¹⁴:

⁹ Consecutivo 6 dentro del radicado 22-303246 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹⁰ Consecutivo 8 dentro del radicado 22-303246 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

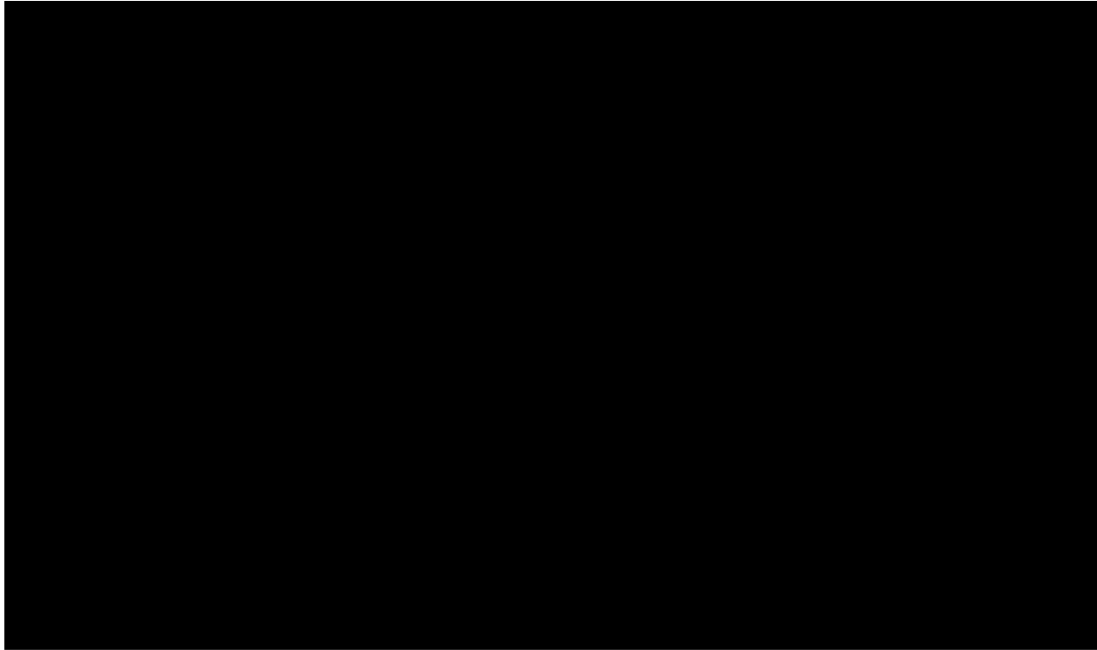
¹¹ Dirección electrónica tomada del membrete del avalúo obrante en el consecutivo 0 dentro del radicado 22-303246 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹² Dirección electrónica tomada del membrete del avalúo obrante en el consecutivo 0 dentro del radicado 22-303246 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹³ Consecutivo 8 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹⁴ Consecutivo 9 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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



- Certificación de notificación¹⁵:



Tomando en consideración lo expuesto, se observa que la resolución fue debidamente notificada al investigado, en los términos de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

DÉCIMO SEGUNDO. Que verificados tantos los elementos documentales obrantes en el expediente No. 22-303246, como el sistema de trámites de esta Entidad, vencido el término de quince (15) días¹⁶ establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, no se observa que el señor **ÁLVARO DE JESUS MUÑOZ GÓMEZ** haya aportado descargos y/o aportado pruebas que pretendiera hacer valer dentro del procedimiento de la referencia.

¹⁵ Consecutivo 10 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

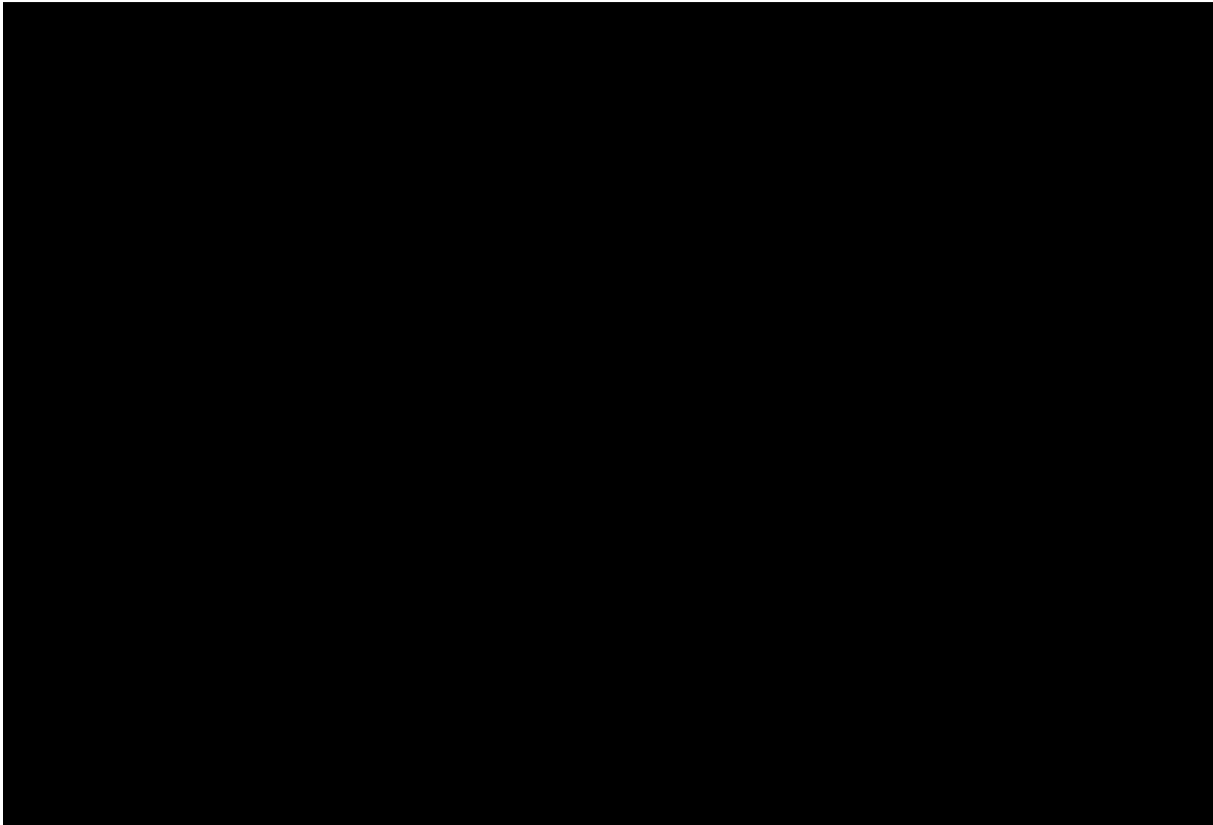
¹⁶ Término que se cuenta a partir del día hábil posterior a la fecha en que se surtió la notificación por aviso.

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

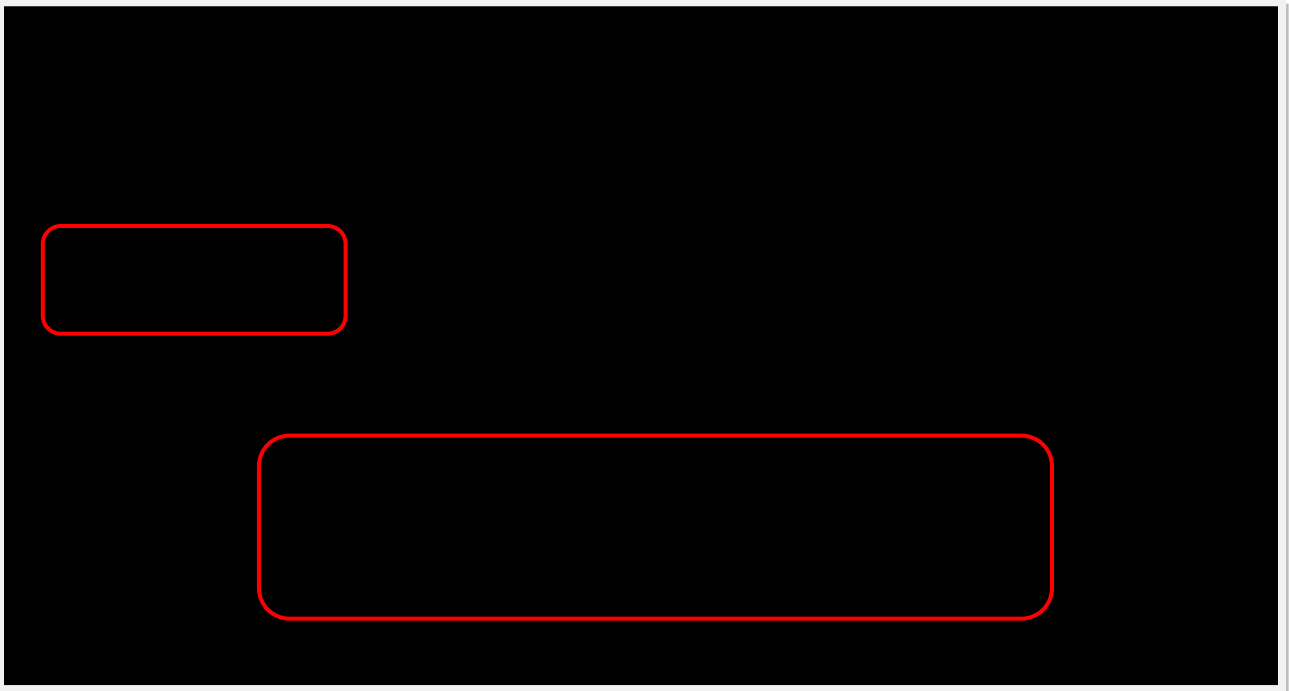
DÉCIMO TERCERO. Que mediante Resolución 33080 del 16 de junio de 2023¹⁷, esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO CUARTO. Que la Resolución 33080 del 16 de junio de 2023, fue comunicada al señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**, el día 20 de junio de 2023 a la dirección electrónica [REDACTED]¹⁸, según consta a continuación:

- Comunicación acto administrativo¹⁹:



- Constancia envío comunicación²⁰:



- Certificado de comunicación²¹:

¹⁷ Ver consecutivo 12 del Sistema de trámites de esta Superintendencia.

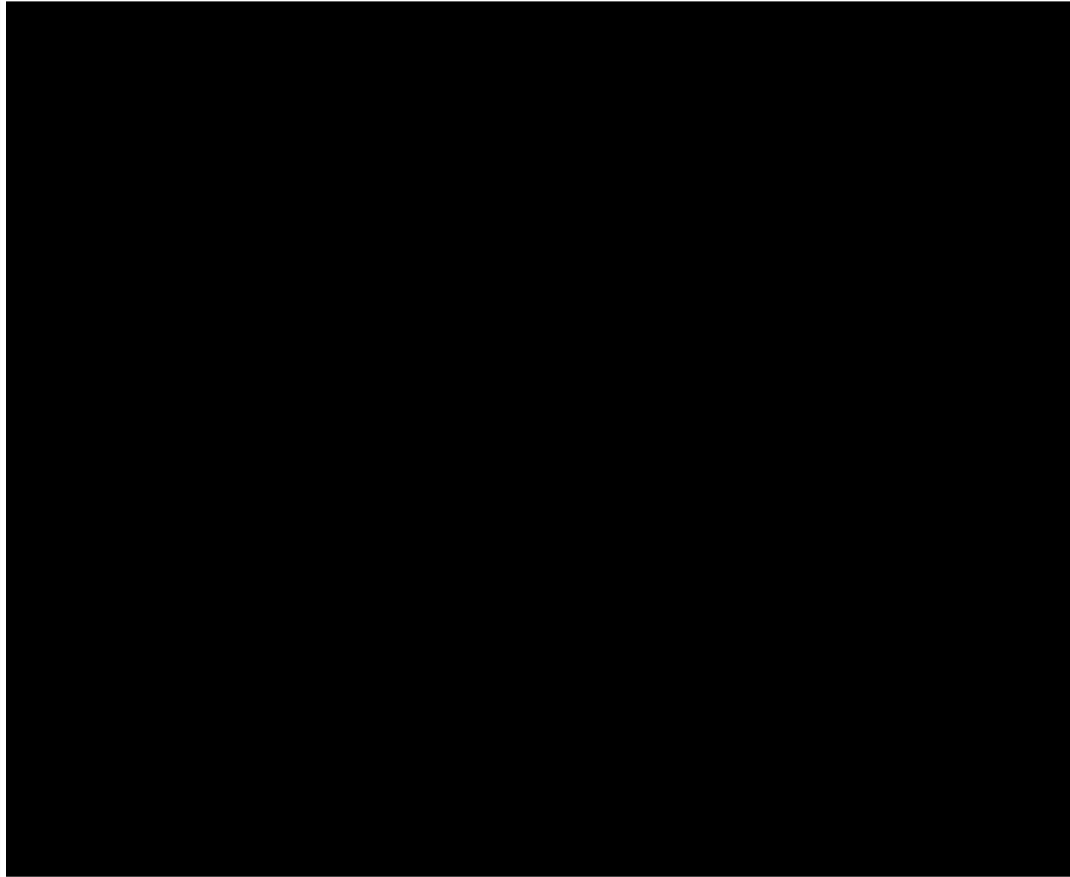
¹⁸ Dirección electrónica tomada del consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia: Ver membrete del avalúo.

¹⁹ Consecutivo 13 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

²⁰ Consecutivo 14 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

²¹ Consecutivo 36 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

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



A pesar de la debida comunicación de la Resolución 33080 del 16 de junio de 2023, al señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**, no presentó alegatos de conclusión

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

Consideraciones de la Dirección

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

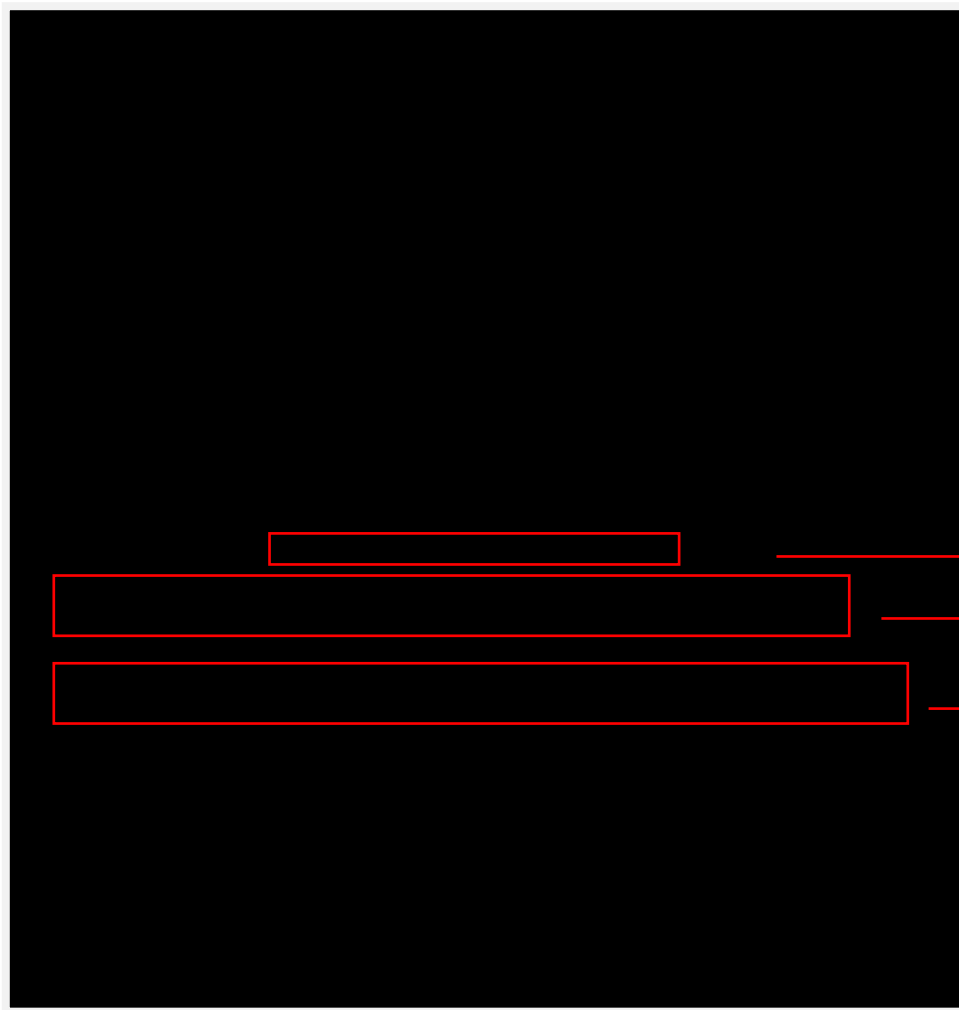
Sobre esas bases, este Despacho entrará a analizar en el caso en concreto la responsabilidad que le acaece al investigado, así:

- **Con relación a la responsabilidad del señor ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]**

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

En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 establece 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 todas las personas naturales evaluadoras deben estar inscritas en el RAA para poder ejercer actividades de tasación en el país.

En segundo lugar, al analizar el presente caso esta Dirección da cuenta que, el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**, elaboró el avalúo del inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la ciudad de Medellín (Antioquia), el 13 junio de 2022:



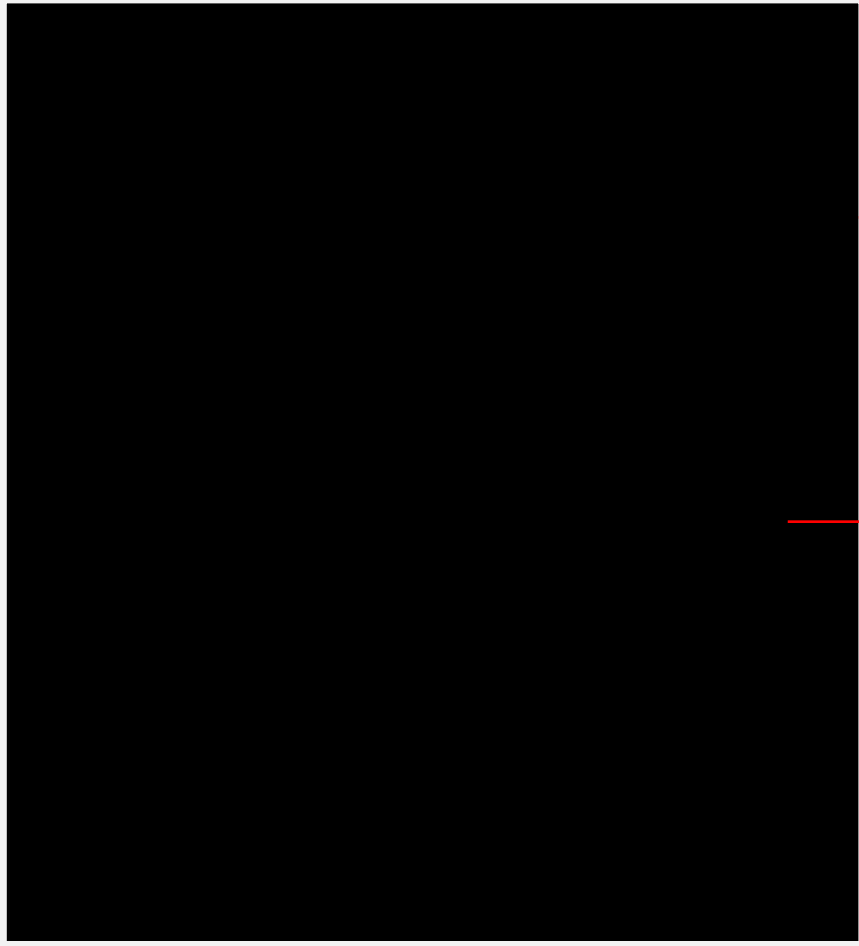
Fecha del avalúo

Solicitante del avalúo

Personas que elaboraron el avalúo

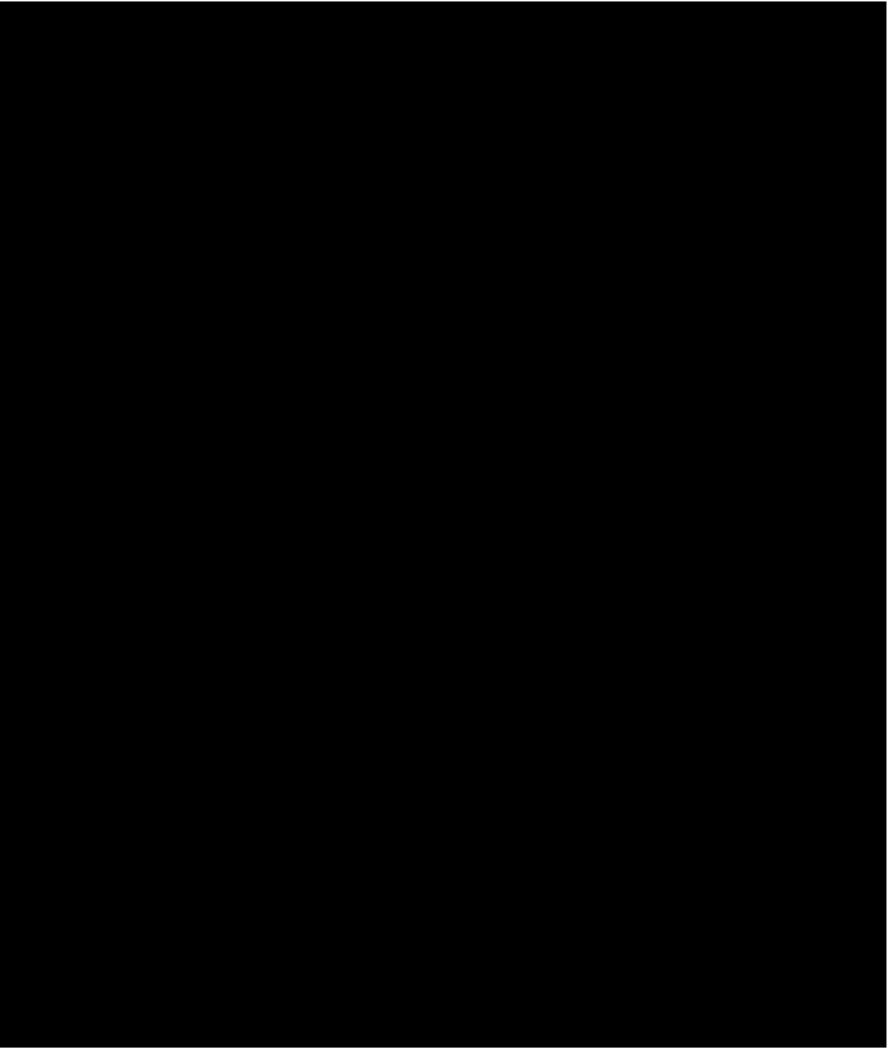
ESPACIO EN BLANCO

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

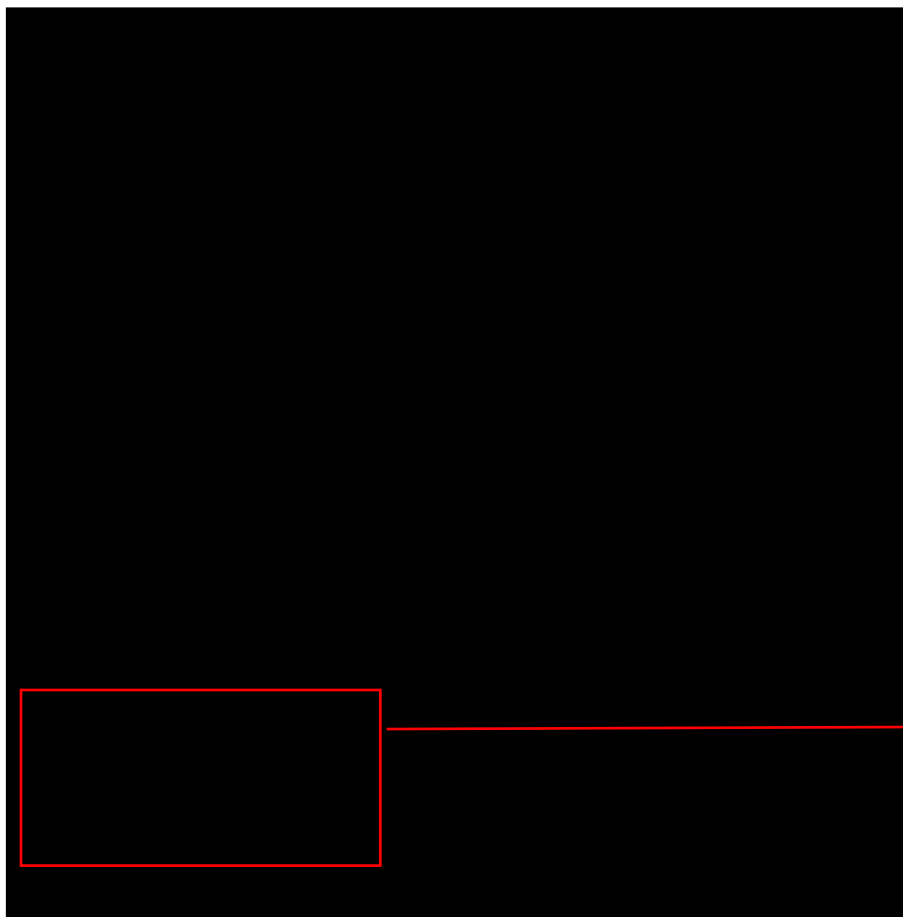


Tipo de avalúo

Ubicación del inmueble



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



Suscripción del
avalúo

Del contenido del avalúo, puede colegirse que el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** 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:

“(…) ARTÍCULO 2.2.2.17.2.2. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a evaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

(…)

1	INMUEBLES URBANOS	<i>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</i>
---	--------------------------	---

(…)”

Por lo tanto, es dable afirmar conforme al repositorio que obra en el expediente que, para la fecha de elaboración del avalúo, esto es, el 13 junio de 2022, el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** no se encontraba inscrito en el RAA y por lo tanto, no cumplía con el requisito exigido por la Ley para elaborar avalúos sobre inmuebles urbanos.

Así, atendiendo que el avalúo elaborado se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, la actividad del señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**, se encontraba sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y los Decretos que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse como evaluadores en el RAA y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

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

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

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

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

Siendo la misma normatividad la que exige que, el evaluador interesado en inscribirse en el RAA en determinada categoría o especialidad, deberá demostrar su formación académica en las áreas de conocimiento necesarias y, la ERA verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley para y en caso afirmativo procederá la inscripción al RAA en la categoría solicitada, requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

Por su parte, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, la Superintendencia de Industria y Comercio es competente para ejercer inspección, vigilancia y control sobre:

*“(...) **Artículo 37.** (...) Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:*

- a) Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario;*
- b) Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario;*
- c) Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8° y 9° de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.*

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

(énfasis propio)

De manera que, sobre la conducta del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador, es competente esta Superintendencia para investigar, siempre y cuando la persona no se encuentre inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación - ERA reconocida y autorizada y, en los siguientes casos:

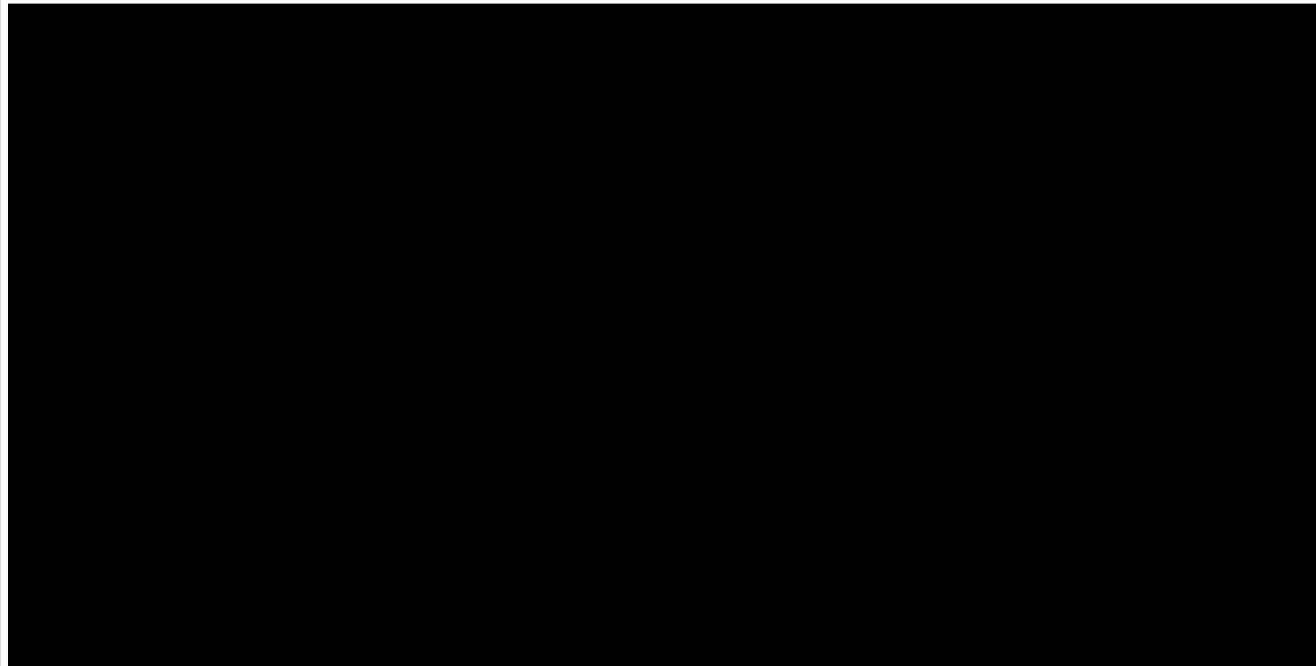
- Cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley,
- Cuando una persona actúe, se anuncie o presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –RAA, sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agrupación sin estarlo,
- Cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A.,
- Cuando en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y,
- Cuando un evaluador aun estando inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores –RAA, ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En estas condiciones, para elaborar y presentar ante la autoridad judicial un avalúo comercial, el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores -RAA, pero, además, tener en cuenta la tabla contenida en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015, la cual establece las categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el RAA, de acuerdo con el asunto de los avalúos en los que ejercen la actividad.

En tales circunstancias, teniendo en cuenta que, para el caso en concreto, se trataba de un avalúo frente a un bien inmueble urbano, el señor **MUÑOZ GÓMEZ** requería estar inscrito en la categoría 1 inmuebles urbanos.

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

Con base en lo anterior, al consultar nuevamente la página del Registro Abierto de Avaluadores www.raa.org.co, esta Dirección advierte que, para el 16 de agosto de 2023, el investigado continúa sin estar inscrito a dicha categoría:



Lo anterior apunta a que, el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** para el 13 junio de 2022, fecha en que elaboró el avalúo comercial del bien inmueble objeto de estudio, no contaba con inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría de inmuebles urbanos, requisito habilitante para realizar avalúos sobre dicha materia, con lo cual se demuestra el ejercicio ilegal de la actividad valuatoria, según lo contemplado en el inciso primero del artículo noveno (9) de la Ley 1673 de 2013.

Por ello 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.* (...)”

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

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

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

Sin embargo, pese a que la investigación se surtió atendiendo todos los postulados que revisten al debido proceso, el investigado no desplegó actos propios para ejercer su derecho de defensa y

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

contradicción, por lo tanto, no debatió el cargo formulado a través de la Resolución 12550 del 14 de marzo de 2022.

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

Conclusión

En definitiva, se encuentra probado que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró el avalúo comercial el 13 junio de 2022, sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría o especialidad sobre la materia en la que rindió el avalúo, 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° 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 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, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015, ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**, 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 SEXTO. Sanción

Comoquiera que se encuentra establecido el incumplimiento 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. (...)”* 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, se ejerció ilegalmente la actividad de evaluador por parte del señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**, al no acreditar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, para la fecha en que elaboró el informe valuatorio del bien inmueble urbano ubicado en la [REDACTED] en la ciudad de Medellín (Antioquia).

Así las cosas, se impondrá al señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** 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 2018-2022²² y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020.

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

1. Daño causado a los consumidores

Elaborar un dictamen sin estar inscrito en la categoría correspondiente en el RAA, esto es, en la categoría 1 Inmuebles Urbanos, lo que 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 **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa y

²²**ART.49. —Cálculo de valores en UVT.** A partir del 1° de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1° de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.

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

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 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 **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** continúa sin estar inscrito en dicho registro, no obstante, no existe prueba de que haya emitido avalúos después del 13 de junio de 2022 (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 de la conducta infractora.

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

El señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** 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 no existe prueba de que el evaluador 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 **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** elaboró y suscribió el avalúo comercial, el 13 de junio de 2022, sin estar inscrito en la categoría correspondiente 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 **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** ha contado con la disposición o no de colaborar con esta autoridad administrativa.

Aclarando que, si bien no presentó descargos, alegatos de conclusión o pruebas al proceso, éstos son ejercicio propio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho a la defensa y a la contradicción; por tanto, no son considerados como elementos de colaboración o de falta de esta 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 **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación.

Adicionalmente, al momento de ejercer ilegalmente la actividad valuatoria, adquirió un beneficio significativo por el hecho de no haber incurrido en los gastos que implica el estar inscrito en el RAA. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción

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

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

Respecto a la utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción valuatoria, no se evidencian actuaciones en dicho sentido por parte del señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ**; 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 **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** 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 el avalúo 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 SÉPTIMO. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número **22-303246** se encuentra a disposición del señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [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 OCTAVO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por la señora Diana Milena Bernal Rodríguez, esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** 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

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

este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual. Para el efecto podrá utilizarse los siguientes medios de pago:

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

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **ALVARO DE JESÚS MUÑOZ GÓMEZ** 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.

ARTÍCULO 3. Comunicar el contenido de la presente resolución a la señora Diana Milena Bernal Rodríguez, en calidad de denunciante entregándole copia de esta.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 30 AGOSTO 2023

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

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación:

Investigado: ALVARO DE JESUS MUÑOZ GOMEZ

C.C.: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]²³

Comunicación:

Nombre: [REDACTED]

Identificación: C.C. N° [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]²⁴

Ciudad: Bogotá D.C

Proyectó: LMSC
Revisó: CR
Aprobó: AMPR

²³ Dirección tomada del consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia: Ver membrete del avalúo.

²⁴ Dirección electrónica tomada del consecutivo 0 del sistema de trámites de esta Superintendencia.