

RESOLUCIÓN NÚMERO _____ DE 2025

*"Por la cual se establece la cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) vigente a partir de noviembre de 2025"*

EL SECRETARIO GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

En ejercicio de las facultades señaladas en el Decreto 4886 de 2011, el numeral 3.2.5. del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, y

CONSIDERANDO

Que la Ley 1673 de 2013 reguló la actividad del evaluador con el objeto de *"establecer las responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado"*. Igualmente, la Ley tiene por objeto propender por el reconocimiento general de la actividad de los Avaluadores, fomentar la transparencia y equidad entre las personas y, entre estas y el Estado Colombiano.

Que mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), el cual está a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**).

Que de acuerdo con el párrafo 1 del artículo 24 de la Ley 1673 de 2013, la Superintendencia de Industria y Comercio es la autoridad competente para propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**), así como establecer medidas para el adecuado gobierno de estas.

Que el inciso tercero del párrafo 1 del artículo 2.2.2.17.3.2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, reitera que la Superintendencia de Industria y Comercio es la autoridad competente para dictar instrucciones frente a la implementación y operación del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**).

Que el párrafo 1 del artículo 2.2.2.17.4.3 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, dispone la competencia que tiene la Superintendencia de Industria y Comercio en la determinación de las condiciones mínimas para el ejercicio de las funciones de autorregulación, e incluye las condiciones de operación del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**).

Que el artículo 2.2.2.17.4.6 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, establece que la obligación de autorregulación incluye la carga de contribuir al mantenimiento de la Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**) que tutela a cada evaluador, así como al mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**).

Que, en concordancia con lo anterior, el numeral 5 del artículo 3 del Decreto 4886 de 2011 establece como función a cargo del Superintendente de Industria y Comercio impartir instrucciones en materias y áreas de su competencia, fijar

*"Por la cual se establece la cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) vigente a partir de noviembre de 2025"*

los criterios de faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos que resulten necesarios para su correcta aplicación.

Que en este orden, el numeral 3.2 del Capítulo Tercero del Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio dispone que la cuota para el funcionamiento y mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) se establecerá anualmente por esta autoridad administrativa, de acuerdo con el estudio económico que aporten la(s) Entidad(es) Reconocida(s) de Autorregulación (**ERA**) que lleven el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), previa revisión y ajuste por parte del Grupo de Trabajo de Estudios Económicos de la Entidad.

Que una vez establecida dicha cuota por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, la misma deberá ser pagada por cada Entidad Reconocida de Autorregulación (**ERA**) al operador del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), y que corresponderá al valor que cada una asumirá proporcionalmente al número de Avaluadores que tenga inscritos.

Que la presente resolución regula la contribución que deben pagar las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**) al operador del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) para garantizar el adecuado funcionamiento de la plataforma, a partir de noviembre de 2025, en el marco del numeral 3.2 de la Resolución 63949 de 2021, mediante la cual se modificó el Título IX de la Circular Única.

Que este acto administrativo no regula la cuota estipulada en el artículo 2.2.2.17.4.6 del Decreto 1074 de 2015, la cual constituye la obligación pecuniaria a cargo de los avaluadores, en su condición de personas naturales, de efectuar aportes a la Entidad Reconocida de Autorregulación (**ERA**) de su elección en cumplimiento de su deber legal de autorregulación; y que, en consecuencia, ambos conceptos responden a finalidades jurídicas y económicas diferenciadas, pues la contribución aquí regulada se orienta a sufragar los costos de operación y mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), con cargo a las **ERA**, mientras que la cuota prevista en el citado decreto corresponde a un aporte individual de los avaluadores en favor de la **ERA** seleccionada, tratándose en consecuencia de emolumentos distintos y expresamente diferenciados por la normativa vigente.

Que, la cuota de mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) que se establece mediante la presente resolución debe ser asumida por las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**) que estén autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, y no por los avaluadores (persona natural) que ejerzan la actividad. En este sentido, el pago de la cuota de mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) no puede quedar condicionado al pago de los valores que debe asumir cada avaluador frente a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3.2 del Capítulo Tercero del Título IX de la Circular Única, la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**CORPORACIÓN ANA**), Entidad Reconocida de Autorregulación que lleva el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), a través del radicado 25-167962-0 del 9 de abril del 2025, aportó el Estudio Económico para soportar la cuota de mantenimiento vigencia 2025.

Que la Superintendencia de Industria y Comercio efectuó requerimientos de información a la sociedad **SEED EM S.A.** sobre la cuota de mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), bajo radicado 25-167962-4 del 24 de julio del 2025, el cual fue atendido oportunamente por la sociedad **SEED EM**

"Por la cual se establece la cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) vigente a partir de noviembre de 2025"

S.A. según consta en los consecutivos 9 al 13 del radicado 25-167962-4 del 11 de agosto del 2025 en el Sistema de Trámites de la Entidad.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.2.1.6 del Capítulo Tercero del Título IX de la Circular Única, el estudio económico presentado por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**CORPORACIÓN ANA**) fue puesto a disposición de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**) autorizadas mediante su publicación en el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), según consta en el radicado 25-167962-6 del 31 de Julio del 2025 en el Sistema de Trámites de la Entidad

Que el 16 de septiembre del 2025 a través de radicado 25-167962-14 el Grupo de Trabajo de Estudios Económicos (**GEE**) trasladó a la Secretaría General de la Superintendencia de Industria y Comercio el análisis del estudio económico aportado por las Entidad Reconocida de Autorregulación, Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**CORPORACIÓN ANA**), con su revisión y ajuste, el cual se resume en los siguientes términos:

"1. Información aportada por el Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A)

Conforme a la información radicada en esta Superintendencia con el código 25-167962, la Corporación Autorreguladores Nacional de Avaluadores (en adelante A.N.A.) indica que el monto anual del contrato suscrito con el operador del Registro SEED EM, encargado del desarrollo tecnológico del R.A.A., fue de \$472.000.000 pesos a corte 31 de diciembre de 2024. Asimismo, informa que cuenta con un total de 5.812 avaluadores inscritos en el R.A.A.(...).

De acuerdo con la misma información, se indica que el costo promedio anual por avaluador en el R.A.A. equivale a \$81.211 pesos, cuyo valor mensual corresponde a \$6.768 pesos. Con propósito de ajustar la tasa al año 2025, se le aplica la inflación del año inmediatamente anterior (que el DANE calculó en el 5,2%) más un punto porcentual de productividad laboral, en cumplimiento de la Resolución 76743 del 30 diciembre del 2019 y de la Resolución 67626 del 31 de octubre de 2023. Así, el valor de la cuota de mantenimiento del R.A.A. propuesto por la A.N.A. es de \$7.187 pesos.

2. Ingresos SEED EM

En la Hoja 2 del archivo de Excel en referencia, se describe que el total de los ingresos de la empresa SEED EM (a 31 de diciembre de 2024), ascendieron a \$3.754.723.657 pesos, y que sus costos totales fueron de \$2.654.370.078 pesos, con lo cual se obtiene una utilidad bruta de \$1.100.353.579 pesos. Teniendo en cuenta el valor de los ingresos de la empresa SEED EM, se determina el nivel de prorratio1 según los costos facturados por SEED EM. Así, se determina que el nivel de prorratio ajustado por el GEE es del 12,32%, diferente al porcentaje de prorratio propuesto por la A.N.A. del 12,91%. La diferencia entre ambos porcentajes corresponde a la inclusión de las facturas por los conceptos de compensación faltante servicios de administración, operación, mantenimiento, conservación y actualización del R.A.A. por parte de la A.N.A., lo cual no es objeto del mantenimiento de esta plataforma. Además, se ajustó el prorratio debido a inconsistencias en el cobro de la cuota de mantenimiento de avaluadores. La Resolución no 67626 del 31 de octubre de 2023, vigente desde noviembre de 2023 hasta octubre de 2024, fijó la tarifa mensual en \$6.660,41. Sin embargo, entre el 1 de enero y el 29 de febrero de 2024, se cobró por un valor de \$7.345,10. Este cobro incorrecto resultó en un sobrecosto inicial de \$6.058.822. Para corregir esta diferencia, se recalcularon todas las facturas, incluyendo aquellas sujetas a la Resolución 66670

"Por la cual se establece la cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente a partir de noviembre de 2025"

del 31 de octubre de 2024, para asegurar que el cobro correspondiera al valor correcto de la cuota multiplicado por el número de avaluadores inscritos. El ajuste final de la cuota de mantenimiento fue de \$6.056.529, lo que disminuyó el valor inicial en \$2.293. Para el prorrateo tampoco se tomó en cuenta el ingreso identificado como "Ajustes por cambio razón social de ARAV en el sistema RAA" dado que no es un ingreso relacionado con el mantenimiento del RAA por un valor de \$5.000.000. Por lo tanto, en el análisis del GEE no son tenidos en cuenta esos conceptos, siguiendo lo estipulado en la Resolución 36947 del 2021.

3. Gastos y costos asociados al R.A.A 2024

En las Hojas 3 y 3.1 del archivo de Excel anexo, se describen los costos y gastos asociados al R.A.A. a cierre del año 2024 proporcionados por SEED EM, por un valor total de \$ \$856.028.588,00 pesos, los cuales incluyen los rubros de gastos administrativos, gastos de ventas y costos indirectos de producción. Al aplicar la tasa de prorrateo del 12,91% propuesta por A.N.A, se obtiene un valor de \$52.974.401,00 pesos MCTE que corresponde al monto que debería distribuir esta E.R.A. entre los avaluadores inscritos.

4. Análisis de la cuota administración sin ajuste según datos de SEED

En la Hoja 4 del archivo de Excel se presenta un total de gastos por un valor de \$432.055.962,00 pesos, los cuales representan los costos y gastos en servidores, personal y/o mano de obra, cafetería y restaurantes, servicios de aseo, comunicaciones, papelería, equipo de oficina, impuestos, asistencia jurídica y centro de costos indirectos. Al aplicar el porcentaje de prorrateo propuesto por A.N.A del 12,91%, se obtiene un valor de \$52.974.401,00 pesos. Dado que el total de avaluadores inscritos fue de 5.812 a 31 de diciembre del 2024, se obtiene que el costo promedio anual por avaluador incurrido por la E.R.A. es de \$74.338,60 pesos, que en términos mensuales por avaluador corresponde a \$6.194,88 pesos. Dado que la tasa de variación anual del IPC fue del 5,20% a cierre de 2024 (DANE, 2025₂) más un incremento adicional del 1% por productividad, se obtiene un incremento del 6,20%, con lo cual se indica que la cuota de mantenimiento y administración del R.A.A. (sin ajuste) debería ser de \$6.578,97 pesos MCTE.

5. Análisis de la cuota admon. con ajuste propuesta por el GEE

En la Hoja 5 del archivo de Excel el GEE ajusta el valor de la cuota, se relacionan gastos que descienden a \$402.895.904,75 pesos, los cuales representan los costos y gastos en servidores, personal y/o mano de obra, cafetería y restaurantes, servicios de aseo, comunicaciones, papelería, equipo de oficina, impuestos y centro de costos indirectos. Estos gastos no incluyen los costos por asistencia jurídica de \$26.740.434,00 pesos, lo cual corresponde al contrato de Velazco Ordoñez Abogados, que no tienen relación con el mantenimiento de la R.A.A. y, según la Resolución 49369 del 2022, no deben tenerse en cuenta para el cálculo del valor de la cuota de mantenimiento. De igual manera, se aplica el porcentaje de prorrateo del 12,32% descrito en el punto 2 de esta comunicación, para obtener un valor de \$50.554.777,75 pesos. Para calcular el costo promedio anual a distribuir entre los 5.812 avaluadores inscritos al 31 de diciembre de 2024, se consideró el total de costos y gastos indirectos del R.A.A que corresponde a \$69.321,39 pesos moneda corriente. Tomando en cuenta la tasa de inflación acumulada en 2024 del 5,20% más un incremento adicional del 1% por productividad, el valor de la cuota se ajusta en el 6,20%. Así, el GEE calcula que la cuota de mantenimiento

RESOLUCIÓN NÚMERO _____ DE 2025

*"Por la cual se establece la cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) vigente a partir de noviembre de 2025"*

promedio por evaluador mensual del R.A.A debería ser de \$5.776,78 pesos y con el ajuste del 6,20% quedaría en \$6.134,94 pesos".

Que de lo anterior y conforme al estudio económico aportado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación, que fue revisado y ajustado por el Grupo de Trabajo de Estudios Económicos (**GEE**) de la Superintendencia de Industria y Comercio, conforme se evidencia en el acápite anterior, la cuota anual para el mantenimiento del registro Abierto de Avaluadores para el 2025 corresponde a la suma de **SEIS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE (\$6.134,94)** (equivalente a 0,004309758 SMMLV del 2025 y a 0,531 UVB)

Que la presente resolución en cumplimiento de lo establecido en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 270 de 2017, fue publicada en la página web de la Superintendencia de Industria y Comercio www.sic.gov.co y en el **SUCOP** www.sucop.gov.co para recibir comentarios y observaciones del público en general junto con el cuestionario de planeación normativa.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Establecer la cuota anual para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) bajo la siguiente metodología:

La cuota de mantenimiento debe ser pagada mensualmente por cada Entidad Reconocida de Autorregulación (**ERA**) al operador del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), y su pago no debe estar condicionado al pago de los valores a cargo de cada evaluador frente a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**).

La cuota mensual que cada Entidad Reconocida de Autorregulación (**ERA**) debe pagar por el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) corresponde a la suma de **SEIS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE (\$6.134,94) (equivalente a 0,004309758 SMMLV del 2025 y a 0,531 UVB)**, por cada evaluador inscrito en dicho registro, a la fecha de corte del último día calendario del mes anterior.

En la cuota de mantenimiento está implícito el valor que cada una de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**) debe pagar al operador del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) por los certificados de inscripción.

Para efectos de garantizar que el mecanismo de cálculo de pago de la cuota se realice conforme a lo indicado, el operador del Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) debe expedir mensualmente una certificación oficial del número de evaluadores inscritos con corte al último día calendario del mes anterior, discriminando lo que corresponde a cada una de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (**ERA**). Esta certificación debe ser entregada por el operador a cada Entidad Reconocida de Autorregulación (**ERA**) dentro de los tres (3) primeros días calendario del siguiente mes, acompañada del documento correspondiente para legalizar el pago.

El pago de la cuota debe realizarse mes vencido dentro de los diez (10) primeros días calendario del siguiente mes.

Parágrafo 1. La Superintendencia de industria y Comercio actualizará la cuota de mantenimiento anualmente teniendo como base la suma de la inflación

"Por la cual se establece la cuota para el mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente a partir de noviembre de 2025"

causada durante el año inmediatamente anterior y la productividad laboral (IPC+1%).

Parágrafo 2. El incumplimiento en el pago de la cuota de mantenimiento del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), puede conllevar la imposición de las medidas y sanciones previstas en los artículos 59 y 61 de la Ley 1480 de 2011.

ARTÍCULO 2. La presente resolución entrará a regir del 01 de noviembre del 2025 y deroga la Resolución 66670 del 31 de octubre del 2024.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C, a los

EL SECRETARIO GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

GABRIEL TURBAY VELANDIA

Proyectó: MAEG/Contratista
Revisó: RABM/Jefe Oficina Asesora Jurídica
 RAFG/Coordinador Grupo de Estudios Económicos
 BHSG / Superintendente Delegada para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal
Aprobó: GTV/Secretario General