

Bogotá D.C.,

10

**Respetado(a) Señor (a):**

***[Datos personales eliminados en virtud de la Ley 1581 de 2012]***

**Asunto:** Radicación: 17- XXX -0000X-0000  
Trámite: 113  
Evento: 0  
Actuación: 440  
Folios: 1

Reciba cordial saludo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, “por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, fundamento jurídico sobre el cual se funda la consulta objeto de la solicitud, procede la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** a emitir un pronunciamiento, en los términos que a continuación se pasan a exponer:

## **1. CUESTIÓN PREVIA**

Reviste de gran importancia precisar en primer lugar que la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO a través de su Oficina Asesora Jurídica no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular, debido a que, una lectura en tal sentido, implicaría la flagrante vulneración del debido proceso como garantía constitucional.

Al respecto, la Corte Constitucional ha establecido en la Sentencia C-542 de 2005:

*“Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no”.*



Ahora bien, una vez realizadas las anteriores precisiones, se suministrarán las herramientas de información y elementos conceptuales necesarios que le permitan absolver las inquietudes por usted manifestadas, como sigue:

## **2. FACULTADES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN MATERIA DE LA ACTIVIDAD VALUADORA.**

La Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, “[p]or la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”, tiene las siguientes funciones:

*“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:**

**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.” (Resaltado fuera de texto).*

En virtud de lo anterior, esta Superintendencia expidió la Resolución 23705 del 13 de mayo de 2015, estableciendo en su artículo 1° lo siguiente:

*“Artículo 1°. Asignar a la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal de la Superintendencia de Industria y Comercio, las siguientes funciones:*

**1. Reconocer a las Entidades Reconocidas de Autorregulación –ERA- de la actividad del evaluador, que cumplan con los requisitos establecidos en la ley y, demás disposiciones que la complementen o reglamenten.**



2. **Autorizar** la operación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación –ERA- que cumplan con los requisitos establecidos en la ley y, demás disposiciones que la complementen o reglamenten.

3. **Ejercer la Inspección, vigilancia y control** de las Entidades Reconocidas de Autorregulación –ERA-, de los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y de las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley, o en desconocimiento de la misma, desarrollen ilegítimamente la actividad de evaluador.

4. **Adelantar las investigaciones administrativas** a las Entidades Reconocidas de Autorregulación –ERA-, los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y de las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, desarrollen ilegítimamente la actividad de evaluador, por infracción de las disposiciones relacionadas con la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normativa aplicable.

5. Las demás que le sean asignadas y que le correspondan, según la naturaleza de la dependencia.” (Negrilla fuera del texto)

A continuación procedemos a resolver los interrogantes de su consulta de fecha 24 de mayo de 2017 así:

## **PRIMER INTERROGANTE**

“1. ¿Un Tribunal de arbitramento que designe un perito que debe realizar labores de valuación, deberá escoger a una persona que se encuentre registrada dentro del Registro Abierto de Avaluadores?”

## **RESPUESTA**

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 responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA). El RAA es el sistema de información en el que deben inscribirse todas las personas naturales que ejerzan la actividad valoradora en Colombia (avaluadores), y el cual fue puesto en funcionamiento desde el mes de diciembre de 2016 por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA, ERA reconocida y autorizada por esta Superintendencia<sup>1</sup>.

Al respecto, el literal d) del artículo 3 de la mencionada ley, define el Registro Abierto de Avaluadores en los siguientes términos:

<sup>1</sup> Resolución 20910 del 25 de abril de 2016



*“d) Registro Abierto de Avaluadores: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley.”*

De igual forma, según el parágrafo 2 del artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, los avaluadores tienen la obligación de efectuar la inscripción inicial en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) dentro del término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, es decir, desde el 11 de mayo de 2016 y hasta el 11 de mayo de 2018.

En este sentido, la Ley 1673 de 2013 es aplicable a quienes actúen como avaluadores en Colombia, sin efectuar distinción alguna, tal como se advierte en el artículo 2 de la ley mencionada:

*“Artículo 2°. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, **quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia**, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.”* (Negrilla fuera del texto)

Complementando lo anterior, el artículo 21 de la misma Ley 1673 de 2013, dispone que:

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

Aunado a lo anterior, frente a los peritos que deban realizar labores de valuación, el artículo 22 de la mencionada ley estipula:

*“Artículo 22. Dictámenes periciales. **El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.**”* (Negrilla fuera del texto)

Así las cosas, tenemos que para cualquier actividad que involucre el ejercicio de la actividad valuadora, incluyendo dictámenes periciales en el ejercicio de la función



de perito, se tendrá que contar con un evaluador que esté inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores en los términos que estipula la Ley 1673 de 2013, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad, como lo establece el artículo 9 de la citada ley.

Sin embargo, es importante resaltar que en este momento está vigente el término de 24 meses fijado por la Ley 1673 de 2013, que como se señaló, finaliza el 11 de mayo de 2018. En este sentido, durante el término señalado y mientras se inscriben en el RAA, las personas que ejercen la actividad valoradora podrán seguir ejerciendo dicha actividad en los términos y condiciones que sean exigidos por cada uno de los usuarios de los servicios valuatorios, pues de acuerdo con la necesidad de estos y con las normas que sobre cada caso en particular existan, los evaluadores deberán acatar los requisitos a que haya lugar.

## SEGUNDO INTERROGANTE

*“¿Qué sanciones puede conllevar para los jueces y/o árbitros el hecho de que seleccionen como perito a una persona que no se encuentre registrada dentro del Registro Abierto Evaluadores?”*

## RESPUESTA

Al respecto, tenemos que el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013 establece que aquellas personas que ejerzan la actividad de evaluador sin encontrarse inscritas en el RAA, incurrirán en el ejercicio ilegal de la actividad, y podrá acarrear sanciones por parte de esta Superintendencia, sin perjuicio de sanciones penales y civiles aplicables.

En esta misma línea, el artículo 10 de la misma ley establece:

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

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

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

En este orden de ideas, tomando en consideración el término de 24 meses contenido en el parágrafo 2 del artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, se entiende



que el evaluador que con posterioridad al **11 de mayo de 2018** desarrolle la actividad sin estar inscrito en el registro, estará ejerciendo ilegalmente la actividad y podrá acarrear sanciones de esta Entidad, al igual que las sanciones penales y civiles aplicables. De igual forma, los servidores públicos que autoricen, faciliten, patrocinen, encubran o permitan el ejercicio ilegal de la actividad valuadora – es decir, evaluadores que ejerzan la actividad sin el registro en el RAA después del 11 de mayo de 2018 – podrán incurrir en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo a las normas aplicables.

### **TERCER INTERROGANTE**

*“¿Una persona natural que presente un dictamen en el cual realice labores de valuación para un Tribunal de arbitramento, debe estar registrado ante el Registro Abierto de Avaluadores?”*

### **RESPUESTA**

Como fue mencionado en las respuestas a los interrogantes anteriores, según los artículos 2, 21, 22 y 23 de la Ley 1673 de 2013, todas las personas que actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás actividades similares, deben estar inscritas en el RAA (para lo cual cuentan con un término que vence el 11 de mayo de 2018), incluyendo aquellas que ejerzan la función o cargo de peritos cuando los dictámenes comprendan aspectos técnicos propios de la actividad valuadora.

### **CUARTO INTERROGANTE**

*“¿Qué efecto tiene un dictamen, en el cual se realizan labores de valuación, rendido por una persona que no se encuentra registrada en el Registro Abierto de Avaluadores?”*

### **RESPUESTA**

El artículo 9 de la Ley 1673 de 2013 establece:

***“Artículo 9°. Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.***

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



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

*Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.”*  
(Negrillas fuera del texto)

En este sentido, tenemos que una vez vencido el término para cumplir con la obligación de inscribirse por primera vez en el RAA, el ejercer la actividad valuatoria sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores es considerado una actividad ilegal, y la Superintendencia deberá sancionar tanto a quien ejerce la actividad ilegal como a quien la contrata.

Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse en cuenta que el efecto de un avalúo emitido por una persona que no se encuentre inscrito en el RAA, dependerá del escenario o trámite en el cual se pretenda hacer valer.

## **QUINTO INTERROGANTE**

*“¿Cómo debe entenderse el régimen de transición establecido en el párrafo primero del artículo sexto de la Ley 1673 de 2013? ¿El registro en el Registro Abierto de Avaluadores es obligatorio en la actualidad para personas que sean designadas como peritos en un proceso judicial, o esta obligación solo surge a partir del mes de mayo de 2018?”*

## **RESPUESTA**

El régimen de transición previsto en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, se refiere al periodo otorgado por el legislador para efectuar la inscripción en el RAA sin necesidad de demostrar formación académica.

Teniendo en cuenta que el RAA ya se encuentra implementado y en funcionamiento, los evaluadores tienen la obligación de inscribirse en el mismo, en aras de ejercer la actividad de valuación en Colombia. Recuérdese que la obligación de inscribirse por primera vez en el RAA debe realizarse antes del 11 de mayo de 2018.

Ahora, los requisitos para efectuar la inscripción en el RAA se encuentran en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, los cuales se refieren a un régimen académico y a un régimen de transición.



El régimen académico exige que la persona interesada demuestre formación académica en instituciones reconocidas por el Ministerio de Educación Nacional, que cubra los siguientes cursos respecto de la categoría en la que desee inscribirse<sup>2</sup>:

<b>RÉGIMEN ACADÉMICO</b>	(a) Teoría del valor
	(b) Economía y finanzas generales y 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
	(f) Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes
	(g) En la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar

Por su parte, el párrafo del mencionado artículo 6 contiene el régimen de transición, según el cual aquellas personas que a la fecha de expedición de la ley, esto es, 19 de julio de 2013, se dedicaban a la actividad valuadora pueden inscribirse en el RAA sin necesidad de presentar prueba de formación académica, acreditando:

*“(i) certificado de persona emitido por una entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una ERA, y*

*(ii) 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.”*

<sup>2</sup> Las categorías en las que se pueden inscribir los evaluadores se encuentran en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Este régimen de transición es aplicable por un término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, es decir, esta transición vence el **11 de mayo de 2018**.

Nótese entonces que el término durante el cual los evaluadores que ya venían ejerciendo la actividad en el 2013 podrán inscribirse al RAA sin demostrar formación académica, coincide con el término para que los evaluadores en general (los que se decidan por el régimen académico o por el régimen de transición), se inscriban en el registro, de manera que puedan ejercer legalmente la actividad.

En ese orden de ideas, esperamos haber atendido satisfactoriamente su consulta, reiterándole que la misma se expone bajo los parámetros del artículo 28 de la ley 1437 de 2011, esto es, bajo el entendido que las mismas no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia ni son de obligatorio cumplimiento ni ejecución.

Finalmente le informamos que algunos conceptos de interés general emitidos por la Oficina Jurídica, así como las resoluciones y circulares proferidas por ésta Superintendencia, las puede consultar en nuestra página web <http://serviciosweb.sic.gov.co/servilinea/ServiLinea/ConceptosJuridicos/Conceptos.php>

Atentamente,

**JAZMIN ROCIO SOACHA PEDRAZA**  
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Elaboró: José Andrés Sánchez R.  
Revisó: Jazmín Rocío Soacha  
Aprobó: Jazmín Rocío Soacha

