

CARTILLA PARA QUIENES EJERCEN LA ACTIVIDAD VALUATORIA EN COLOMBIA

Click aquí

CRÉDITOS

Andrés Barreto González
Superintendente de Industria y Comercio

Juan Camilo Durán Téllez
Superintendente Delegado para el Control y Verificación de los Reglamentos Técnicos y Metrología Legal

Angélica María Acuña Porras
Secretaria General

Angélica Asprilla
Jefe Oficina de Servicios al Consumidor y Apoyo Empresarial

Delegatura para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal

Superintendencia de Industria y Comercio
Autores

2020
Año

ÍNDICE

1 Definiciones.

2 ¿Por qué existe la ley del avaluador?.

3 Marco normativo.

3 Ley 1673 de 2013.

5 Requisitos para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

6 ¿Qué es una Entidad Reconocida de Autorregulación **E.R.A.**?.

7 Funciones de las **E.R.A.**

8 Reconocimiento de una **E.R.A.**

10 Autorización para que una **E.R.A** pueda operar.

11 ¿Qué es el Registro Abierto de Avaluadores **R.A.A**.?.

12 Requisitos para ser avaluador.

15 Categorías de inscripción.

16 Régimen de transición.

17 Deberes del avaluador.

18 Deberes con el cliente y el público.

19 Impedimentos, inhabilidades e incompatibilidades.

20 Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador.

21 Funciones de la Superintendencia de Industria y Comercio.

22 Consideraciones finales.



DEFINICIONES

AVALUADOR:

Es la persona natural que puede ser denominada avaluador, valuador, tasador y demás términos que se asimilen; que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de bienes.

(Artículo 3 Ley 1673 de 2013)

¿POR QUÉ EXISTE LA LEY DEL AVALUADOR?

Al no existir una ley o norma que regulara la actividad valuatoria, los avaluadores no tenían unidad de criterios respecto a la valoración de bienes, lo que generaba incertidumbre e inconformidad en los usuarios.



MARCO NORMATIVO:

Ley 1673 de 2013

"por la cual se reglamenta la actividad del avaluador, y se dictan otras disposiciones"

1 2 3



LEY 1673 DE 2013

Tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

Igualmente propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores.

NOVEDADES DE LA **LEY**

Modelo de Autorregulación.

Creación de las E.R.A.

Competencia e idoneidad de los avaluadores.

Creación del R.A.A.





REQUISITOS PARA EJERCER LA ACTIVIDAD VALUATORIA EN COLOMBIA

La persona debe inscribirse al R.A.A. por medio de una E.R.A., acreditando los requisitos del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Una vez la E.R.A verifique que se cumplen con los requisitos de la Ley 1673 de 2013, procederá a inscribir a la persona natural.

Inscrito en la E.R.A también se encontrará registrado en el R.A.A., y podrá ejercer la actividad valuatoriade forma legal.

(Artículos 5 y 6 de la Ley 1673 de 2013)



¿QUÉ ES UNA ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACIÓN E.R.A.?

Las E.R.A pueden ser creadas por ASOCIACIONES o GREMIOS de avaluadores SIN ÁNIMO DE LUCRO, con el fin de ejercer la autorregulación de sus miembros.

(Artículo 26 Ley 1673 de 2013)

La Ley 1673 de 2013 creó el modelo de autorregulación, como el instrumento para que los avaluadores fijen los lineamientos para el ejercicio de su profesión, así como sus deberes y obligaciones.

(Artículo 23 Ley 1673 de 2013)

FUNCIONES DE LA E.R.A.

1. Normativa
2. Supervisión
3. Disciplinaria
4. Función de Registro Abierto de Avaluadores

(Artículo 24 Ley 1673 de 2013)

FUNCIÓN NORMATIVA:

Las E.R.A. con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de la actividad valuatoria, y dando aplicación al principio de la autonomía de la voluntad privada, tienen la obligación de adoptar y difundir las normas de autorregulación que considere convenientes.

Las normas de autorregulación aseguran el correcto funcionamiento de la actividad del avaluador.

Los reglamentos que adopten las E.R.A. son de obligatorio cumplimiento para sus afiliados y miembros.



RECONOCIMIENTO DE UNA E.R.A.

(Artículo 27 Ley 1673 de 2013)

1

Contar con el número mínimo de miembros avaluadores y asociaciones gremiales que determine el Gobierno Nacional, de conformidad con el anexo 2 de la Resolución 64191 de 2015, expedida por la SIC.

2

La E.R.A solicitante debe contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo 10 departamentos, conforme lo exige el numeral 2.1.2 de la Resolución 64191 de 2015.

3

Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas, las leyes y normas de la actividad del avaluador y los reglamentos que la E.R.A adopte.

4

Demostrar que sus reglamentos prevén mecanismos para que en los diferentes órganos de la E.R.A se asegure una adecuada representación de sus miembros.

5

Demostrar que las normas de la E.R.A garantizan una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos.

6

Garantizar que las reglas de la E.R.A estén diseñadas para:

1 2 3 4 5 6

Prevenir la manipulación y el fraude en el mercado.

7

Tener Revisor Fiscal y Contador público.

8

Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el R.A.A.

9

Contar con un procedimiento para atender las solicitudes de información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el R.A.A.

10

Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

11

Contar con un sistema que le permita acceder, registrar y mantener en su protocolo a solicitud de los avaluadores, información sobre su experiencia. Esta información debe ser actualizada cuando sea necesaria.



AUTORIZACIÓN PARA QUE UNA E.R.A. PUEDA OPERAR:



(Artículos 1.2 y 2.2. Decre to 64191 de 2015)

Posterior a su reconocimiento, la E.R.A deberá crear la infraestructura necesaria para operar y así ser autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Disponer de un espacio físico y el personal suficiente y capacitado, para el cumplimiento adecuado de sus funciones, así como para atender a sus inscritos y al público en general.

La Superintendencia de Industria y Comercio podrá verificar el cumplimiento de los requisitos y obligaciones señaladas, mediante la práctica de visitas o requerimientos de información, previo a expedir la autorización de operación o con posterioridad a ella.

IMPORTANTE:

Las E.R.A reconocidas por esta Superintendencia, únicamente podrán inscribir a los avaluadores en el R.A.A. cuando se haya autorizado su operación.

¿QUÉ ES EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.?

(Artículo 2.2.2. 17.1.3 Dec reto 1074 de 2015)

Es el protocolo único en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de avaluadores, las sanciones disciplinarias y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.

El avaluador inscrito en el R.A.A. por medio de una E.R.A. podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.







REQUISITOS PARA SER AVALUADOR:

Para poder ejercer la actividad valuatoria en Colombia, se debe estar inscrito en una E.R.A, y por consiguiente en el R.A.A.

Los avaluadores que se inscriban en una E.R.A podrán hacerlo como inscritos o como afiliados.

Inscritos:

Son las personas naturales que realizan actividades valuatorias y que han sido inscritas por la E.R.A. en el R.A.A.

La inscripción conlleva la obligación de autorregulación por parte de la E.R.A. ante la cual el avaluador se ha inscrito.

Afiliados o miembros:

Son las personas jurídicas o naturales que en el ejercicio del derecho de asociación son aceptados para que concurran y, de estar habilitados para ello, deliberen y voten en las decisiones del máximo órgano de dirección de una E.R.A, de conformidad con los estatutos de la respectiva entidad.

Además, tendrán los derechos y obligaciones que determinen las normas internas de la entidad.

(Artículo 2.2.2. 17.1.3 Decre to 1074 de 2015)

CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA E.R.A.

Los avaluadores inscritos deberán pagar una cuota anual de mantenimiento a la E.R.A a la que pertenecen, y por los servicios adicionales que esta les preste como la obtención de certificados.

(Artículo 2.2.2. 17.4.6 Decre to 1074 de 2015)





REQUISITOS PARA SER AVALUADOR

Para inscribirse en una E.R.A, el avaluador deberá acreditar en la especialidad que lo requiera, la formación académica a través de uno o más programas debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran:

(Artículo 6 Ley 1673 de 2013)

1. Teoría del valor.
2. Economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar.
3. Conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar.
4. Las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades –intrínsecas de los bienes a evaluar.
5. Las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar.
6. Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes.
7. La correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar.

Además, el avaluador deberá informar a la E.R.A. sus datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones, los cuales deberá mantener actualizados.

CATEGORÍAS DE INSCRIPCIÓN

Los avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en los siguientes iconos, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar. La Superintendencia podrá crear o actualizar las categorías.

(Artículo 2.2.2 .17.2.2. Decret o 1074 de 2015)





RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

(Parágrafo 1 ar tículo 6 Ley 1673 de 2013)

El régimen de transición fue el plazo que tuvieron los avaluadores para inscribirse en el R.A.A. sin acreditar requisitos de formación académica. Este régimen estuvo dirigido a aquellas personas que ejercían la actividad antes de la expedición de la Ley 1673 de 2013.

FECHA DE RECONOCIMIENTO DE LA PRIMERA E.R.A. POR LA SIC

FIN DEL RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

11/5/2016 — 24 MESES — 11/5/2018

Para tal fin debían acreditar:

1. Certificado de persona emitido por una entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una E.R.A.

IMPORTANTE:

Este régimen estuvo vigente hasta el 11 de mayo de 2018, por tanto, la persona que quiera ejercer la actividad valuatoria debe estar inscrita en R.A.A bajo el régimen académico, so pena de ejercer ilegalmente la actividad.

DEBERES DEL AVALUADOR

(Artículo 14 Ley 1673 de 2013)

A

Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la E.R.A.

B

Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

C

Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra el Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la E.R.A.

D

Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

E

Velar por el prestigio de esta actividad.

F

Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás avaluadores inscritos en el R.A.A.

G

Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás avaluadores inscritos en el R.A.A. sobre sus valuaciones y proyectos.

H

Los demás deberes incluidos en la Ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionadas con el ejercicio de la valuación.



DEBERES CON EL CLIENTE Y EL PÚBLICO.

(Artículos 15 y 16 de la Ley 1673 de 2013)

Aparte de los deberes generales que debe cumplir todo avaluador, se contemplan otros deberes frente a los clientes, colegas y terceros, consagrados en los artículos 15 y 16 de la Ley 1673 de 2013.

A

B

C

D

Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente.

IMPEDIMENTOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.



(Artículos 8 y 17 de la Ley 1673 de 2013)

Todo avaluador debe evitar actuar en situaciones en las cuales se vea afectada su independencia. Las inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades en el ejercicio de la actividad valuatoria están contempladas en los artículos 8 y 17 de la Ley 1673 de 2013.

Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades el avaluador que:

1. Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación.
2.
3.
4.

EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR.

(Artículo 9 de la Ley 1673 de 2013)

Ejercerá ilegalmente la actividad del avaluador, aquella persona que:

1. Desempeñe la actividad valuatoria sin estar inscrito en el R.A.A, por intermedio de una E.R.A
2. Sin cumplir los requisitos previstos en la Ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de la actividad valuatoria.
3. Mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, ACTÚE, se anuncie o se presente como avaluador inscrito en el R.A.A, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos.
4. Cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de avaluadores sin serlo.
5. Estando debidamente inscrito en el R.A.A, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción.
6. Dentro de procesos judiciales desempeñe avalúos, sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.



FUNCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:

De conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013, la Superintendencia de Industria y Comercio tiene las siguientes funciones:

- Reconocer y autorizar la operación de las E.R.A.
- Ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las actividades y funciones de las E.R.A.
- Investigar y sancionar el ejercicio ilegal de la actividad del avaluador.
- Inspeccionar, controlar y vigilar a los organismos de evaluación de la conformidad, que expidan certificados de personas de la actividad del avaluador.

(Artículo 37 de la Ley 1673 de 2013)

CONSIDERACIONES FINALES:

Competencia que tiene la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las E.R.A. y el desarrollo de la actividad valuatoria:



1

Puede adelantar investigaciones administrativas por denuncia o de oficio, cuando se evidencie la infracción de las normas que regulan la actividad valuatoria.

2

Puede imponer sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 hasta por 2000 SMLMV

3

No es una 3ra instancia respecto de las decisiones que adopten las E.R.A frente a sus inscritos.

1
2
3
4
5
6

LA SIC NO INSCRIBE EN EL R.A.A

Estar inscrito al R.A.A por intermedio de una E.R.A fomenta el correcto ejercicio de la actividad valuatoria, generando confianza en los usuarios de los servicios prestados por el avaluador.

CARTILLA PARA QUIENES EJERCEN LA ACTIVIDAD VALUATORIA EN COLOMBIA

