AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CODIGO DE ETICA

PRESENTACIÓN

En cumplimiento de su función normativa, la ERA - AUTORREGULADORA DE AVALUADORES – ARAV, mediante la presente circular adopta el Código de Ética del Avaluador, el cual se fundamenta en el esquema de autorregulación consagrado en la Ley 1673 de 2013, capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015, el reglamento Interno de ARAV y demás normas complementarias.

OBJETIVO

El objeto del presente Código de Ética es instruir a los avaluadores sobre los deberes, prohibiciones y sanciones contempladas en la Ley 1673 de 2013, el capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y demás normas concordantes.

Finalmente, es preciso indicar que el presente código de ética está sujeto a modificaciones y actualizaciones, en la medida en que dicha normatividad tenga variaciones.

ALCANCE

El Código de Ética se aplica a todos los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), a través de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV. Los avaluadores, asumirán y cumplirán de manera consciente y responsable los principios, valores y directrices éticas establecidas en este Código.

INTRODUCCIÓN

El esquema de autorregulación consiste en una serie de mecanismos mediante los cuales los avaluadores del país se ponen de acuerdo y aceptan unas reglas de normatividad, cuyo incumplimiento acarrea sanciones de distinta índole.

La autorregulación es esencial en la actividad valuatoria, por cuanto existen riesgos sociales inmersos en la gestión de establecer un valor determinado a los bienes. Así mismo, existe una infinidad de variables, conceptos y elementos que incorporan el hecho de establecer el valor de un bien en el mercado. En este sentido, y para minimizar los

riesgos sociales implícitos en el ejercicio de la actividad del avaluador, la autorregulación se convierte desde el año 2014 en un componente integral de la actividad valuatoria y de la regulación del mercado valuatorio.

El esquema de autorregulación tiene por objeto reglar de manera uniforme y ordenada el mercado valuatorio, a través de las funciones normativa, de supervisión, disciplinaria y de registro, conforme a lo exigido en el artículo 24 de la Ley 1673 de 2013; Con dicho esquema se busca supervisar que los avaluadores ejerzan su actividad con los más altos estándares conforme al marco legal, velando por un mercado íntegro y transparente en el que se brinden condiciones adecuadas de mercado, así como generar confianza en la actividad regulatoria, por parte de los usuarios de los servicios de valuación y de la comunidad en general.

DEFINICIONES

Para efectos de la comprensión de los diferentes aspectos que consagra el presente Código de Ética, se establecen los siguientes significados de las palabras y expresiones empleadas en el texto:

ARAV: Autorreguladora de Avaluadores, constituido como una Entidad de naturaleza privada sin ánimo de lucro que se rige por la Constitución, la Ley 1673 de 2013 y las normas que la desarrollan y complementan, por sus estatutos y reglamentos.

Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bien y que se encuentra inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA.

Código de Ética: Documento de referencia para gestionar la ética en el día a día de los avaluadores. Está conformado por principios, valores, directrices y/o criterios de conducta que todo avaluador inscrito deberá implementar en el ejercicio de su función valuatoria.

Entidad gremial: Corresponde a la entidad creada por avaluadores personas naturales para el desarrollo de sus intereses comunes, gremios de avaluadores o asociaciones de gremios de avaluadores.

Función de Certificación: Función de verificación de los antecedentes y conocimientos mínimos necesarios de los avaluadores, descrito en la Ley 1673 de 2013, Decreto 1074 de 2014, y demás normas que complementen o adicionen la regulación de los avaluadores de conformidad con la normatividad aplicable.

Inscritos: Son las personas naturales que realizan las actividades de valuación y que previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013, han sido inscritos por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Miembros Autorregulados Voluntariamente: Aquellas personas inscritas previamente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), cuyo objetivo es la postulación voluntaria como miembro de ARAV.

RAA: Registro Abierto de Avaluadores: Protocolo único a cargo de las entidades reconocidas de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores de conformidad con lo establecido en la ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario.

FUNCIÓN DE AUTORREGULACIÓN

La autorregulación se constituye como un complemento de la función que lleva a cabo ARAV, para el cumplimiento de los objetivos a partir del respeto de los intereses generales, parámetros y reglas de conducta dentro de un sistema; las cuales propenden por la realización del bien común con el propósito de que se estipulen reglas de normatividad para el desarrollo de la actividad valuatoria en Colombia.

Adicional, el esquema de autorregulación no es una sustitución, ni un desconocimiento de las facultades del Estado para regular las profesiones y oficios, sino que es una forma complementaria de regulación, mediante la cual se establece que el avaluador vigile su propia actividad, a través de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

BASES LEGALES DEL CÓDIGO DE ÉTICA DEL AVALUADOR

Además de los deberes legales y derechos establecidas en el Reglamento Interno de ARAV, los inscritos deberán cumplir la siguiente normatividad vigente, que contiene esta circular reglamentaria del código de ética del avaluador.

Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita

Artículo 9 (Ley 1673 de 2013). *Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita*. Ejercer ilegalmente la actividad del avaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, 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 avaluador 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 avaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el avaluador 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".

Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador de persona no inscrita

Artículo 10 (Ley 1673 de 2013). *Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador 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 avaluador 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.

Denuncia del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita

Articulo 11 (Ley 1673 de 2013). *Denuncia del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita.* La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o que utilicen los servicios de avaluadores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.

De los avaluadores extranjeros

Articulo 12 (Ley 1673 de 2013). *De los avaluadores extranjeros.* Podrán inscribirse como avaluadores los extranjeros domiciliados en Colombia, cuando exista la obligación internacional para ello, de conformidad con los tratados suscritos por el Gobierno colombiano, en materia de comercio y/o prestación de servicios, y cumplan con los requisitos exigidos para los nacionales colombianos. El extranjero deberá convalidar los títulos académicos que pretenda utilizar para su inscripción.

Lo mismo aplicará a los avaluadores extranjeros en los estudios, que pretendan participar en cálculos, asesorías y demás trabajos relacionados con el ejercicio de la actividad de avaluador, en el sector público o privado.

Postulados éticos de la actividad del avaluador

Artículo 13 (Ley 1673 de 2013). *Postulados éticos de la actividad de avaluador.* El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto, deberá estar ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avaluador.

Parágrafo. El Código de Ética de la Actividad adoptado mediante la presente ley será el marco del comportamiento del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores y su violación será sancionada mediante el procedimiento establecido en el presente título, sin perjuicio de los códigos que desarrollen con base en la presente ley las Lonjas de Propiedad Raíz y las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Deberes de los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores

Artículo 14 (Ley 1673 2013). *Deberes generales del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.* Son deberes generales del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores los siguientes:

a. Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales.

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 este 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 Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales.

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 Registro Abierto de Avaluadores.

g. Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores sobre sus valuaciones y proyectos.

h. Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

Artículo 71 (Reglamento Interno de ARAV). Deberes y Derechos de los inscritos. *Los inscritos tendrán los siguientes deberes y derechos*:

a) deberes:

11. Conocer y cumplir los estatutos de ARAV y sus reglamentos, circulares e instructivos.
12. Nombrar en la Asamblea General, un representante ante el Consejo Directivo por cada 200 avaluadores inscritos.
13. Participar en la Asamblea General, a través de su (s) delegado (s) de conformidad con lo establecido en el estatuto.
14. Atender las convocatorias que se realicen de conformidad con lo establecido en los estatutos y reglamentos.
15. Cumplir con sus funciones estatutarias y reglamentarias en relación con el proceso de elección de miembros de los órganos de administración.
16. Cancelar oportunamente las contribuciones establecidas por la Asamblea General.
17. Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.
18. El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que haya actuado como asesor de la parte contratante en un concurso o licitación deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.

Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general

Artículo 15 (Ley 1673 de 2013). *Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general*. Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:

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

b. Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;

c. El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

Parágrafo. Los deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

De los deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones

Artículo 16 (Ley 1673/13). *De los deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones*. Son deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones:

El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que haya actuado como asesor de la parte contratante en un concurso o licitación deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio

lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.

Parágrafo. Para efectos de los concursos, los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores se ceñirán a lo preceptuado en la legislación vigente.

De los derechos de los avaluadores inscritos en ARAV

Artículo 71 (Reglamento Interno de ARAV). Deberes y Derechos de los inscritos. *Los inscritos tendrán los siguientes derechos:*

b) Derechos:

1. Participar en el proceso de elección de representantes a la Asamblea General, y de nombramiento de miembros de los Comités Regionales, de conformidad con lo previsto en el numeral 12 y 19 de los deberes de los inscritos.
2. Conocer los proyectos de reglamentos de autorregulación y efectuar comentarios a los mismos.
3. Retirarse de ARAV como inscrito, atendiendo los requerimientos legales establecidos por las autoridades competentes sobre el particular.
4. Los que nazcan como inscritos en ARAV derivados de las leyes, de los estatutos o de los reglamentos que se expidan. Parágrafo. Los deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirán por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

Parágrafo. Los deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

Inhabilidades, Impedimentos e Incompatibilidades

ARTICULO 8° (Ley 1673 de 2013). *Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades.* Los avaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas

en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

Artículo 17 (Ley 1673 de 2013). *Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio*. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

a) 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;
b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;
c) Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley.

Artículo 2.2.2.17.2.7 (Decreto 1074 de 2015). *Inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos*. Los avaluadores se encuentran sujetos a las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos establecidos en el artículo 17 de la Ley 1673 de 2013 y de manera general a las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos establecidos en el inciso final del artículo 122 de la Constitución.

Los avaluadores a los que hace referencia el artículo 8 de la Ley 1673 de 2013, estarán sujetos a lo establecido en la Ley 734 de 2002, así como en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Cuando el avaluador participe en contratos o licitaciones con el Estado, además de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1673 de 2013, les serán aplicables las inhabilidades establecidas en la Ley 80 de 1993 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 122 inc. Final (Constitución Política de 1991). *Inciso modificado por el artículo 4 del Acto Legislativo 1 de 2009*. El nuevo texto es el siguiente: Sin perjuicio de las demás sanciones que establezca la ley, no podrán ser inscritos como candidatos a cargos de elección popular, ni elegidos, ni designados como servidores públicos, ni celebrar personalmente, o por interpuesta persona, contratos con el Estado, quienes hayan sido condenados, en cualquier tiempo, por la comisión de delitos que afecten el patrimonio del Estado o quienes hayan sido condenados por delitos

relacionados con la pertenencia, promoción o financiación de grupos armados ilegales, delitos de lesa humanidad o por narcotráfico en Colombia o en el exterior.

Faltas contra la ética del Avaluador

Artículo 18 (Ley 1673 de 2013). *Faltas contra la ética del Avaluador*. Incurren en falta contra la ética del avaluador los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley.

Definición de falta disciplinaria

Artículo 19 (Ley 1673 de 2013). *Definición de falta disciplinaria*. Se entiende como falta que promueva la acción disciplinaria y en consecuencia, la aplicación del procedimiento aquí establecido, toda violación a las prohibiciones y al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.

Sanciones aplicables

Artículo 20 (Ley 1673 de 2013). *Sanciones aplicables*. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá sancionar a los especialistas responsables de la comisión de faltas disciplinarias con:

a) Amonestación escrita.
b) Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva.
c) Cancelación de la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores.

Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de avaluador

Artículo 21 (Ley 1673 de 2013). *Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de avaluador*. Para utilizar el título de avaluador 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 avaluador 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).

Dictámenes Periciales

Artículo 22 (Ley 1673 de 2013). *Dictámenes periciales*. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al avaluador 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.

Los avaluadores inscritos en el RAA y en una lonja

Los avaluadores inscritos en el RAA, de encontrarse vinculados a una lonja, tendrán el deber de respectar y cumplir las normas internas determinadas y establecidas en dicha Entidad y actuar conforme a los derechos que dicha entidad les otorgue.

Obligación de Autorregulación

Artículo 23 (Ley 1673 de 2013). *Obligación De Autorregulación*. Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán

atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

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

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

DE LA ADOPCIÓN, VIGENCIA, DIVULGACIÓN DE LA CIRCULAR REGLAMENTARIA DEL CÓDIGO DE ÉTICA

Vigencia del Código de Ética

El presente Código de Ética entrará en vigencia a partir de su aprobación por ARAV.

Divulgación del Código de Ética

La circular reglamentaria del Código de Ética se divulgará a los avaluadores inscritos de ARAV, a través de canales de comunicación adecuados y eficaces tales como documento inscrito, intranet, redes sociales y la página web.