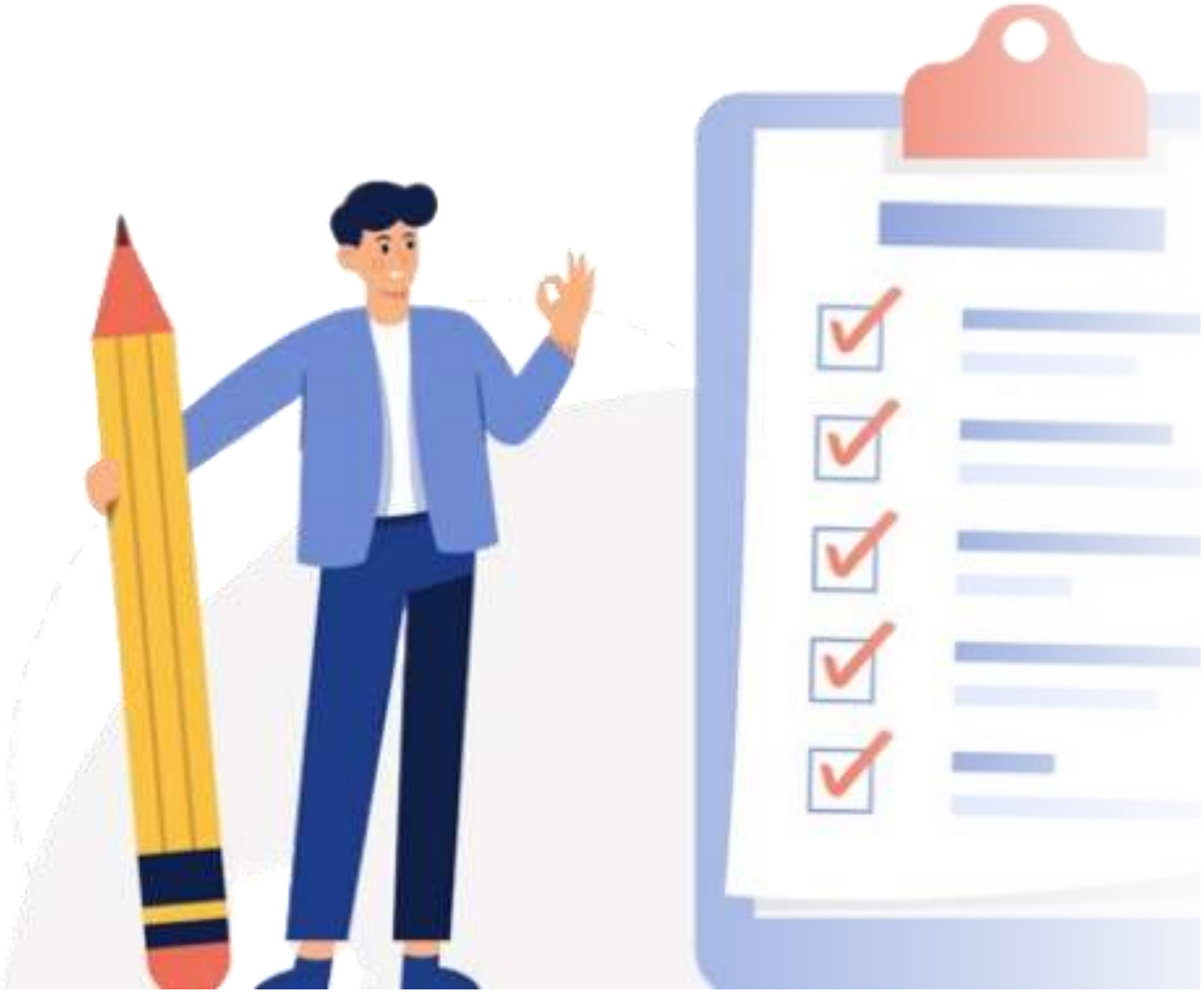
CONVERSATORIO ENTRE AVALUADORES



DICIEMBRE 11 DE 2024

ARAV
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES



TEMAS A TRATAR:

- NORMA GENERAL DEL PROCESO DISCIPLINARIO
- PROCESO DISCIPLINARIO - TIPO DE SANCIONES
- CAUSALES MÁS COMUNES DE SANCIONES
- PRESENTACIÓN DE CASOS MÁS DELICADOS Y COMUNES EN EL PROCESO VALUATORIO DE MANERA GENERAL

1. OBLIGACIONES DEL AVALUADOR INSCRITO AL RAA - Ley 1673 de 2013

Artículo 15. *Deberes del 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 LA AUTORREGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR - Ley 1673 de 2013

Artículo 23. *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.



CÓDIGO DE ÉTICA

Faltas contra la ética del avaluador (Art. 18 de la Ley 1673 de 2013):

Se considera como falta contra la ética del avaluador cualquier conducta que viole los deberes enunciados en la Ley 1673 de 2013 y el Código de Ética del avaluador.

BASES LEGALES DEL CÓDIGO DE ÉTICA

Deberes generales del avaluador (Art. 14 ley 1673 de 2013:

- Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación ERA o cualquiera de sus seccionales.
- 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.
- 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 Entidad Reconocida de Autorregulación y/o seccionales.
- Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.
- Velar por el prestigio de la actividad valuatoria.
- Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás avaluadores.
- Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás avaluadores sobre sus valuaciones y proyectos.
- Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en las normas legales y técnicas relacionadas con el ejercicio de la valuación.

REGLAMENTO INTERNO – ARAV - ARTÍCULO 11:

¿Qué debe contener una queja para indicar proceso disciplinario?

1. **La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este, o el inscrito desarrollaron y bajo las cuales ocurrió la falta;**
2. **La normatividad de la actividad del avaluador o del reglamento del autorregulador que específicamente fue incumplida o violada;**
3. **Las consideraciones que determinen si existe o no mérito para la imposición de sanción disciplinaria por la conducta infringida.**





2. PROCESO DISCIPLINARIO ARAV.

DEFINICIÓN DE FALTA DISCIPLINARIA.

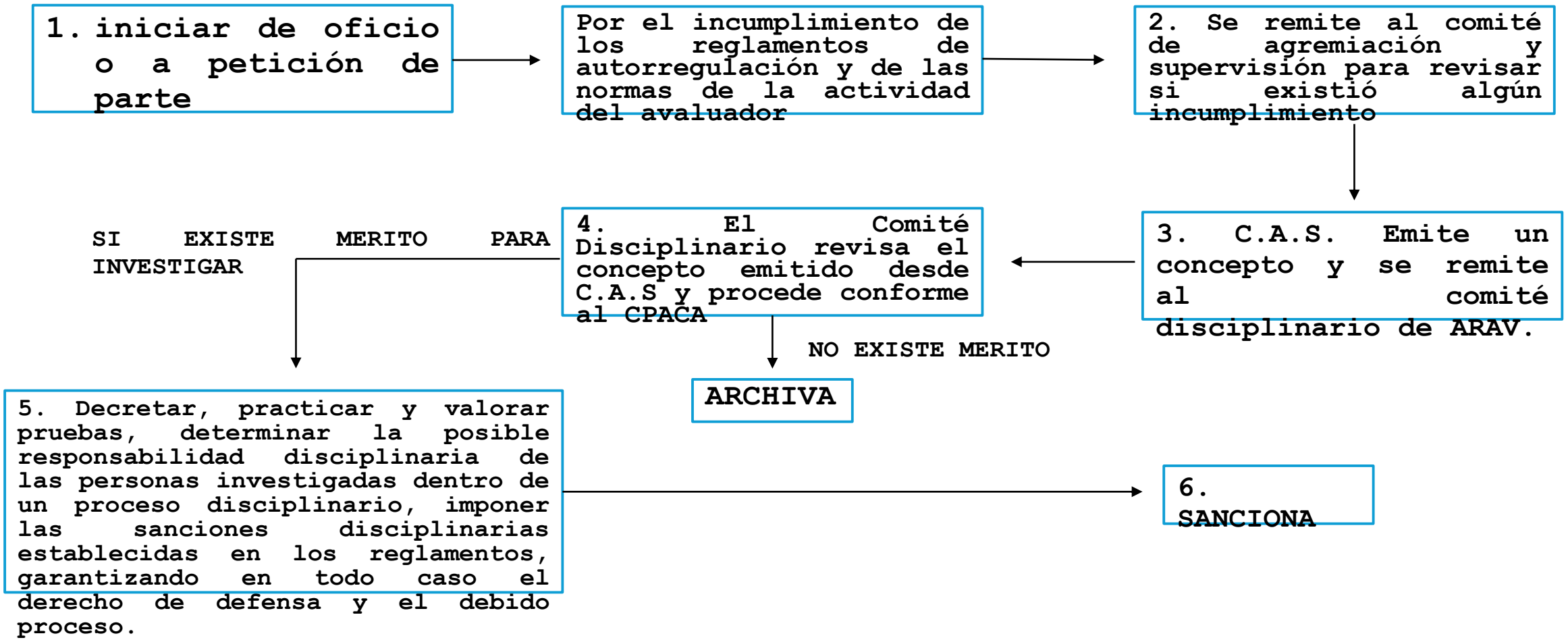
- **Artículo 19 Ley 1673 de 2013**

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.

FUNCIÓN DISCIPLINARIA LEY 1673 DE 2013

- **Artículo 10º. Ejercicio.** La función disciplinaria consiste en la imposición de sanciones a sus miembros y a los avaluadores inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del avaluador y de los reglamentos de autorregulación, y será ejercida por el Comité Disciplinario de ARAV El Comité Disciplinario en sus actuaciones procesales dará aplicación a lo preceptuado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- **Artículo 13. Definición de Falta Disciplinaria.** Se entiende como falta toda violación al Código de Ética, a las prohibiciones y al Régimen de inhabilidades e incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas a los sujetos de ARAV por la Constitución Política, la Ley especialmente la Ley 1673 del 2013, sus reglamentaciones y los reglamentos de autorregulación de ARAV, lo cual dará aplicación al procedimiento aquí establecido, a través de la acción disciplinaria.
- **Artículo 11. Competencia y Vigencia de la Función Disciplinaria**. El avaluador podrá ser sujeto de la función disciplinaria a cargo de ARAV, por hechos ocurridos a partir de su inscripción en el RAA o por violaciones al Código de Ética de la Ley 1673 de 2013, ocurridos con posterioridad a la entrada de vigencia de la mencionada ley, siempre y cuando el sujeto se haya inscrito en el RAA a través de ARAV.
- **Artículo 14. Proceso Disciplinario.** El proceso disciplinario de ARAV tiene como finalidad determinar la responsabilidad disciplinaria por el incumplimiento de la normatividad aplicable a los avaluadores inscritos y miembros.
- **Artículo 16. Sanciones.** Habrá lugar a la imposición de sanciones a los investigados de los procesos disciplinarios cuando estos incurran en violación de la normatividad aplicable. Podrán imponerse las siguientes sanciones:

2. Procedimiento disciplinario



TIPO DE SANCIONES

Las sanciones aplicables a los miembros o inscritos por las infracciones cometidas contra el código de ética son las siguientes:



TIPO DE SANCIÓN	Cualidades
Amonestación	por faltas menores y por única vez.
Suspensión	Máximo hasta por 3 años
Multa	A disposición del Comité Disciplinario
Cancelación	No podrá volver a ejercer la actividad valuatoria
Expulsión	Tampoco se podrá volver a inscribir al RAA, sin embargo, esta tiene una connotación más negativa
Cualquier otra que disponga el Comité Disciplinario de la ERA y se encuentre debidamente reglamentado	

AMONESTACIÓN

Reglamento Interno.
Artículo 17:

Consiste en una advertencia escrita que realiza la sala competente al sancionado, haciéndole ver las consecuencias de la infracción cometida y conminándolo a no reincidir en la misma.

MULTA

Reglamento Interno. Artículo 18:

La cuantía máxima de las multas es de ciento cincuenta (150) salarios mínimos. En caso de que el beneficio económico percibido por el mayor sea de la suma antes mencionada, se podrá imponer una multa superior, hasta la concurrencia del beneficio económico percibido. Las multas se deberán pagar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al día en que quede en firme la sanción.

SUSPENSIÓN

Reglamento Interno. Artículo 19:

La suspensión no podrá ser inferior a treinta (30) días ni superior a tres (3) años. Quien se encuentre suspendido no podrá ejercer la actividad de avaluador, ni realizar de forma directa o indirecta el ofrecimiento o la prestación de servicios de valuación ni actividades relacionadas. La suspensión se hará efectiva a partir del día hábil siguiente en el que quede en firme la sanción.

EXPULSIÓN

Reglamento Interno. Artículo 20:

La expulsión conlleva la pérdida definitiva de la calidad de miembro o inscrito de ARAV. En el caso de los inscritos, conlleva la cancelación de la inscripción en el RAA. Como consecuencia, el sancionado no podrá ejercer la actividad de avaluador ni podrá realizar, directa o indirectamente, actividades relacionadas. Para adoptar la sanción de expulsión, la Sala de Decisión requerirá la unanimidad de los votos de los miembros asistentes. La expulsión se hará efectiva a partir del día hábil siguiente en que quede en firme la sanción.

PROHIBICIÓN DE INSCRIPCIÓN DE PERSONAS CUYO REGISTRO SE ENCUENTRE SUSPENDIDO O CANCELADO

Ley 1673 de 2013. Artículo 29: Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación podrá mantener como uno de sus miembros a una persona que tenga suspendida o cancelada su inscripción en el RAA.

Ley 1673 de 2013. Artículo 34: La Entidad Reconocida de Autorregulación deberá negar, la inscripción de las personas que tengan suspendida o cancelada la inscripción en el RAA.

Artículo 9 (Ley 1673 de 2013). Ejercicio ilegal de la actividad valuatoria 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.

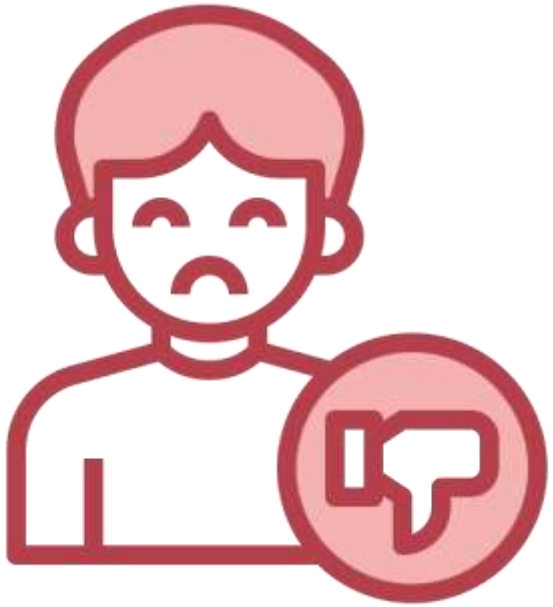
En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, **actúe, se anuncie o se presente como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores,** sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser 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**

3. CAUSALES MÁS COMUNES PARA APLICAR SANCIONES

1. Encontrarse en mora.
2. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad valuatoria de persona no inscrita
3. No dar respuesta oportuna, de fondo y optima sobre una designación realizada por la Superintendencia de Sociedades para la realización de un avaluo.
4. No dar respuesta oportuna, de fondo y optima sobre una designación de un Juzgado



CARTERA Y MOROSIDAD - Decreto 556 de 2014



Artículo 24. *Cuota de mantenimiento a la entidad reconocida de autorregulación*. La obligación de autorregulación incluye la carga de contribuir al mantenimiento de la Entidad

Reconocida de Autorregulación (ERA) que lo tutela disciplinariamente, así como del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Los avaluadores inscritos deberán pagar una cuota anual de mantenimiento a la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que pertenezca, y los servicios adicionales que esta les preste, en los términos que lo establezca su reglamento interno.

Para la obtención de certificados, corresponde al avaluador sufragar las tarifas señaladas por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) ante la cual se encuentra inscrito.

Parágrafo 1°. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) podrán brindar a los avaluadores miembros de la entidad, ciertos beneficios o descuentos que se deriven de su condición de miembro o afiliado, siempre y cuando ello no vulnere sus normas sobre distribución adecuada de cobros y tarifas.

CARTERA Y MOROSIDAD – REGLAMENTO INTERNO ARAV



1. El área de Agremiación, Admisión, Inscripción y Registro se encargará de realizar las primeras comunicaciones con los avaluadores morosos, buscando un acuerdo de pago.
2. Cuando el avaluador complete sesenta **(60) días en mora** se empezará a cobrar interés a la tasa máxima legal permitida durante el tiempo que dure el incumplimiento.
3. Antes de que se remita el respectivo traslado del caso al área de Cobro Jurídico, el avaluador podrá llegar a acuerdos de pago con el área de Admisión, Inscripción y Registro. Incluso a un después de haberse iniciados los procesos respectivos y el avaluador lograre establecer un acuerdo, por fuera de los procesos, se deberá proceder a notificar a las autoridades y comité disciplinario para que estos suspendan estos hasta que se haya realizado el pago total; si en el transcurso del mismo se incumpliere se notificara a la autoridad competente y al comité disciplinario para que se continue con el proceso.
4. Al completarse noventa **90 días en mora**, el área de admisión, inscripción y registro efectuara el traslado del caso al área de Cobro Jurídico.
5. Al completarse ciento vente **(120) días en mora** el área de admisión, Inscripción y Registro efectuará el traslado del caso

CUOTA DE MANTENIMIENTO VALOR 2025



- Cuota de mantenimiento 2025: $ 846.000
- Cuotas x 4 - trimestrales: $211.500

- El pago antes del vencimiento de inscripción es de $736.000 → 15% de descuento financiero.

VIOLACIÓN POR NO SUFRAGAR SU CUOTA DE MANTENIMIENTO



Argumentos no válidos

1. *No me encuentro ejerciendo la actividad*
2. *Cuando dejo de pagar la cuota de mantenimiento, se entiende que desisto de la inscripción.*
3. *"Desconocimiento de la obligación de pago" – no sabía*

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

AUXILIARES DE LA JUSTICIA



Artículo 47 Código General del proceso: ***Naturaleza de los cargos***. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento.

Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso.

Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia.

DESIGNACION PARA REALIZAR UN AVALUO POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Decreto 1835 de 2015 (***Por el cual se modifican y adicionan normas en materia de Garantías Mobiliarias al Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto número 1074 de 2015, y se dictan otras disposiciones.)*** - artículo 2.2.2.4.2.76 – Trámite

Solicitud de designación → RESPUESTA: 3 días hábiles siguientes → Selección de la Supersociedades → Comunicación al perito. Ss → 3 días siguientes

Comunicación al perito. Ss → Cc
1. Garante
2. Acreedor garantizado

3 días siguientes → Da respuesta manifestando si se encuentra incurso en alguna **inhabilidad, impedimento o incompatibilidad** el artículo 8° de la Ley 1673 de 2013 o comunicando la justa causa por la cual no acepta la designación.

El perito comunica la aceptación a la Ss → ✖ → No aceptó la designación → Nueva designación

Si el perito no se comunica en dicho tiempo se entenderá que no acepta la designación, y la entidad autorizada procederá a una nueva designación. A estos peritos les **serán aplicables las sanciones que dispone el artículo 20 de la Ley 1673 de 2013, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal y las demás sanciones que correspondan.**

ELABORACIÓN LISTADOS

IGAC → Se limita a la elaboración, comunicación y publicación de la lista de peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, esta entidad da cumplimiento a un mandato legal, **por ello la lista de auxiliares de la justicia conformada mediante Resolución No. 639 de 2020**, la lista de auxiliares de la justicia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que intervienen en los procesos judiciales en los cuales se aplica el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5º del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, se compone por peritos avaluadores que han obtenido su Registro Abierto de Avaluador (RAA) y cuya especialidad o categoría, corresponde con la misionalidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

La lista de auxiliares de la justicia conformados por el IGAC aplica solo para los casos especiales contemplados en el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 "Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras. Igualmente, aplica para el numeral 5º del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto Reglamentario 1073 de 2015 "Por la cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía", en los procesos de expropiación y servidumbres.

Los jueces pueden designar avaluadores en procesos judiciales:

Código General del Proceso (CGP):

1. **Designación de peritos:** El CGP regula la figura del peritazgo, y un avaluador actúa como perito cuando el juez necesita un concepto técnico sobre el valor de un bien. Según el artículo **226** del CGP, el juez puede designar peritos que cumplan con los requisitos legales y éticos para desempeñar esta función.

¨ARTÍCULO 230 CGP. DICTAMEN DECRETADO DE OFICIO. Cuando el juez lo decrete de oficio, determinará el cuestionario que el perito debe absolver, fijará término para que rinda el dictamen y le señalará provisionalmente los honorarios y gastos que deberán ser consignados a órdenes del juzgado dentro de los tres (3) días siguientes. Si no se hiciere la consignación, el juez podrá ordenar al perito que rinda el dictamen si lo estima indispensable.

Si el perito no rinde el dictamen en tiempo se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales y se le informará a la entidad de la cual dependa o a cuya vigilancia esté sometido.

Con el dictamen pericial el perito deberá acompañar los soportes de los gastos en que incurrió para la elaboración del dictamen. Las sumas no acreditadas deberá reembolsarlas a órdenes del juzgado.¨

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA): Listados oficiales de peritos: En algunos casos, los jueces deben acudir a los **listados de peritos** disponibles en entidades reconocidas o en registros como el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**, regulado por la Ley 1673 de 2013, que organiza y supervisa a los avaluadores habilitados en Colombia.

