

Bogotá D.C., 1º de junio de 2017

DirEje-787-2018

Señores

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

Atn.: Federico Estrada García

Gerente

**Carrera 43 A con calle 30 Centro Comercial Premium Plaza, Local 4450, 4º piso
Medellín - Antioquia**

Ref.: Respuesta solicitud concepto presentada el 25 de mayo de 2018.

Respetado doctor, en atención su amable, me permito dar respuesta en los siguientes términos:

1. "Cuando un perito avaluador inscrito en el RAA, le practica avalúos a una entidad financiera tiene prohibido hacerles avalúos de otros inmuebles a otra entidad financiera, en consecuencia, tiene que trabajar en exclusividad para un solo banco"

Al respecto, resulta necesario señalar que el artículo 17 de la ley 1673 de 2013, contempla las siguientes causales de inhabilidad e incompatibilidad en las que podrían estar incursos los avaluadores, en el ejercicio de la actividad:

"(...) Artículo 17. 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. (...)"

De la lectura de lo transcrita, se observa que la normatividad vigente, no contempla que, quienes se desempeñen como avaluadores para una entidad privada, deban restringir o limitar su ejercicio a esta, por el simple hecho que la actividad tenga un fin similar con el de otras empresas, como pudiera ser el caso de las entidades financieras, sino que exige que ponga en conocimiento

del hecho a las diferentes entidades para las cuales trabaja con el fin de evitar un conflicto de intereses.

El fin último de esta norma es que el avalador no entre en un conflicto de intereses y que se excuse para no declararlo o intente evadir su responsabilidad alegando que actúa en nombre de personas jurídicas separadas.

El literal a) de la norma en estudio, establece que la inhabilidad o incompatibilidad, únicamente se configuran cuando el avalador actúa “simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema”.

En tanto, la premisa normativa es clara en señalar que se deben cumplir dos condiciones principales, para que se configure la violación de la norma, y el perito se halle en inmerso en una incompatibilidad, a saber: **a)** la calidad que tenga el avalador al momento de actuar simultáneamente como representante o asesor y que, **b)** desarrolle idénticas actividades, en un mismo tema, para dos o más usuarios o clientes. Esta situación debe ser estudiada detenidamente por parte del encargado de realizar el avalúo.

Ahora bien, el literal b), contempla que el avalador estará incursa en una causal que le impedirá ejercer la actividad, en el caso en que haya emitido su opinión o dictamen para una de las partes o extremos del contrato y luego pretenda hacerlo, en el mismo asunto, para la otra. En ese sentido, es claro que se comete una irregularidad cuando el perito pretende sacar provecho del conocimiento previo adquirido sobre determinado asunto; en este caso se encontrará inhábil para desempeñarse como tal.

El literal c), establece que el avalador está sujeto, para todos los efectos, a las normas que sobre inhabilidades e incompatibilidades se encuentran vigentes y rigen la materia. Por ende, aquel debe observar dichas reglas al momento de desempeñarse como tal.

En ese mismo orden de ideas, el artículo 26 del Código Sustantivo de Trabajo, señala que la única forma en la que el trabajador puede tener exclusividad con el empleador, es en el caso en que se haya pactado esta cláusula, en virtud de la celebración del contrato laboral. Para tal efecto, y para el caso en concreto, es necesario probar, primero, la existencia de un contrato de trabajo y, segundo, el pacto de la cláusula de exclusividad.

Por lo demás, a juicio de esta Corporación, el avalador únicamente está sujeto a las exigencias de la ley en materia de inhabilidades e incompatibilidades, ya explicadas, para efectos de limitar y enmarcar el ejercicio de la actividad, a menos que medie la condición de que habla el párrafo anterior.

2. “Dentro del proceso de elaboración de un avalúo, puede efectuar la visita al inmueble un dependiente idóneo (sin RAA) de un perito evaluador debidamente inscrito en el RAA, y hacer el registro fotográfico y la inspección del inmueble”

Para el caso concreto deben distinguirse dos situaciones diferentes:

En primer lugar, los avaluadores a los que les sea encomendada la ejecución y realización de un avalúo, dentro del marco de lo contemplado en el Decreto 1420 de 1998, y los métodos y metodologías desarrollados en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que reglamentan lo tocante al tema de avalúos, el artículo 6º de esta última, en lo relativo a las etapas para la elaboración de dichos avalúos, establece:

“ARTÍCULO 6º. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

(...)

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo. (...)" (Subrayas y negrillas fuera del texto)

Del texto transscrito, es dable afirmar que “las características técnicas y profesionales” se refieren a la idoneidad y aptitud del avaluador, que actualmente puede ser probada única y exclusivamente mediante el certificado de inscripción en el RAA, de conformidad con lo señalado en el artículo 17 del Decreto 556 de 2014, en concordancia con el artículo 2º de la ley 1673 de 2013.

En segundo lugar, en los demás casos diferentes del anterior, el avaluador bajo la tutela de A.N.A. debe sujetarse al reglamento interno de la entidad y la remisión expresa del mismo al numeral 7.3 relativo a la “Ayuda Externa” del Código de Conducta del Avaluador de la NTS S 04. En tal virtud, en los que el avaluador se vale de la figura del dependiente (que no está inscrito en el RAA) para poder realizar la inspección o la visita al bien objeto de dictamen, esta solo puede ser utilizada cuando en la siguiente circunstancia y con las siguientes condiciones: **a)** los servicios del ayudante deben complementar las habilidades de valuador; **b)** el valuador debe poner en conocimiento de su cliente o usuario dicha situación y, este último debe asentir y autorizar expresamente que la visita sea realizada por la persona designada; **c)** el avaluador que designa debe asegurarse de que la persona designada cuenta con la capacitación y los principios éticos de quien presta la ayuda externa, y; **d)** en el informe de valuación el valuador deberá destacar el grado de participación de la persona designada.

Por último vale la pena recordar que el avaluador, en todos los casos, es responsable por los actos de sus dependientes.

En este orden de ideas, doy respuesta a las inquietudes planteadas, quedando a su disposición para cualquier otra que pueda surgir sobre el particular.

Cordialmente,



ALEXANDRA SUÁREZ PELAYO
Directora Ejecutiva