



## MEMORANDO

Bogotá,

PARA CARLOS EDUARDO RAMIREZ GOMEZ  
Subdirector Técnico  
Subdirección De Avalúos  
DE JEFE DE OFICINA

ASUNTO: Consulta sobre la obligatoriedad del RAA para estudios catastrales

Respetado ing. Ramírez:

La Ley 1673 de 2013 reglamenta la actividad del evaluador y en esta norma se encuentra la obligatoriedad de contar con el registro abierto de evaluadores (RAA) para el ejercicio de la actividad del evaluador:

**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 Evaluadores, 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 Evaluadores (RAA).

Como se observa en esta norma, se requiere estar inscrito en el RAA para la posesión en un cargo público como son los funcionarios de la entidad, entendiéndose que son los cargos relacionados con la ejecución de avalúos y para emitir conceptos técnicos de valuación.

Por otra parte, en primera instancia se puede pensar que lo reglamentado por la Ley 1673 de 2013 se refiere a la ejecución de los avalúos comerciales de forma individual, pero el art. 4º. de la citada norma, consagra expresamente:

**“Artículo 4º. Desempeño de las Actividades del Evaluador.** El evaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

a) La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios); “

En este orden de ideas a su pregunta: **“Teniendo en cuenta, la confusión que poseen algunas direcciones territoriales, acerca de la exigibilidad de contar con la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores, para poder llevar a cabo las actualizaciones catastrales desde el componente económico, le solicitó respetuosamente, nos apoye**



***con un concepto, que explique la obligatoriedad o no de contar con dicho requisito para poder ejercer la función de control de calidad y ejecutor / zonero...***

Se considera que teniendo en cuenta que el avalúo catastral es el valor de un predio, que en los estudios económicos se deben realizar avalúos comerciales puntuales que sirven de referencia para la adopción bien sea de los valores de zonas homogéneas geoeconómicas y tablas de construcción, así como de los estudios econométricos y que de los resultados de estos estudios se fijan los valores catastrales que son la base gravable del impuesto predial, quienes realizan estos estudios económicos, así como quienes hacen control de calidad, deben contar con el RAA vigente al momento de su ejecución y aprobación, en las categorías correspondientes.

Solamente se excluyen de este requisito, los funcionarios que se encontraran posesionados en un cargo con funciones de valoración de inmuebles al momento de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013 (art. 12 del Decreto 556 de 2014).

Finalmente, resulta pertinente indicar que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, son de orientaciones de carácter general, que no comprenden la decisión o solución de problemas específicos ni el análisis de actuaciones particulares, por lo que el presente pronunciamiento se realiza de manera general respecto al tema objeto de su consulta.

En los anteriores términos emitimos el concepto solicitado y con el alcance establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Atentamente,

**ERNESTO ANTONIO BARRERO JALLER**  
**JEFE DE OFICINA**  
Oficina Asesora Jurídica

Anexo:  
Copia:  
Elaboró: LUIS CARLOS RAMIREZ ECHAVARRIA  
Proyectó: LUIS CARLOS RAMIREZ ECHAVARRIA  
Revisó:  
Radicados:  
Adjuntos:  
Informados: