

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 53589 DE 2023

(06 SEPTIEMBRE 2023)

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

VERSIÓN PÚBLICA

Expediente No. **22-409138**
**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE
 REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL**

En ejercicio de sus facultades legales, según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de las facultades administrativas establecidas en el numeral 21 del artículo 1º del Decreto 4886 de 2011 y el artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por esta Superintendencia, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamenta la actividad del evaluador, faculta a la Superintendencia de Industria y Comercio para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas que, sin cumplir los requisitos establecidos en la mencionada ley desarrollen ilegalmente la actividad valuatoria.

SEGUNDO. Que conforme a lo señalado en el numeral 4 del artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por el Superintendente de Industria y Comercio, la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología tiene a su cargo las funciones de: “(...) *adelantar las investigaciones administrativas (...) a las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normatividad aplicable.*”

TERCERO. Marco Conceptual.

Se ofrece oportuno señalar que la Ley 1673 de 2013 reguló la actividad del evaluador con el objeto de “*establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los 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, la ley tiene por objeto i) conjurar los efectos negativos que trae el riesgo social del ejercicio de la actividad de la valuación; ii) evitar la afectación de los derechos de la comunidad que pueden verse vulnerados por un inadecuado desempeño de la tasación; y iii) proteger los derechos de los evaluadores que cuentan con la formación académica, la certificación o la experiencia para ejecutar esa actividad.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013, se creó el Registro Abierto de Evaluadores (en adelante RAA) a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (en adelante ERA), el cual es un “*protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él*”.

El Decreto 556 de 2014 incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015, este último modificado por el Decreto 200 de 2020, reglamentó la Ley 1673 de 2013 fijando su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos. Este decreto reglamentó igualmente aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información RAA y a la conformación de las ERA, otorgando expresas facultades a esta Superintendencia sobre el particular.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, las personas naturales que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse en el RAA por intermedio de una ERA y cumplir con los requisitos que se encuentran contemplados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Por un lado, está el régimen académico contenido principalmente en la letra a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, cuyo registro inicial es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el término de 24 meses siguientes contados a partir de la firmeza de la resolución de reconocimiento de la primera ERA¹.

Por otro lado, está el régimen de transición previsto en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, concebido como un medida transitoria o provisional que permitió a los evaluadores que venían desempeñando la actividad valuatoria, seguir ejerciendo esta actividad durante el período determinado, previsto en la transición sin necesidad de que estuvieran inscritos en el RAA, ello para reducir la afectación al derecho a ejercer oficios.

No obstante, incluyó a estos evaluadores simultáneamente la alternativa de inscribirse en el RAA acreditando para ello sus competencias. En este escenario debían aportar certificado de persona expedido por un organismo de certificación acreditado bajo la norma técnica ISO 17024 y acreditar experiencia suficiente, comprobada y comprobable, mediante avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anterior a la presentación de los documentos.

En resumen, la transición prevista en el párrafo del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 consistió en que un evaluador que venía ejerciendo su actividad, pudiera seguir haciéndolo sin necesidad de inscribirse en el RAA.

Fenecido el período de transición todo evaluador debía estar inscrito en el RAA bajo el régimen académico.

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, toda persona que desee ejercer la actividad valuatoria en el país, actualmente debe estar inscrita en el RAA, bien sea por el **régimen de transición** (aquellas personas que se inscribieron dentro 11 de mayo de 2016 y el 11 de mayo de 2018 manteniendo vigente el certificado de persona con el realizaron su inscripción) o por el **régimen académico** (aquellas personas inscritas posterior al 11 de mayo de 2018 mediante títulos académicos y certificaciones de aptitud profesional).

De otra parte, cuando una persona ejerza la actividad valuatoria sin cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 y las demás normas que la reglamentan, incurrirá en el ejercicio ilegal de la actividad del evaluador y podrá ser sancionado por la Superintendencia de Industria y Comercio; conducta en la que se puede incurrir en los siguientes eventos: (i) cuando no se encuentre inscrita en el RAA a través de una ERA reconocida y autorizada, (ii) cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley, (iii) cuando una persona actúe, se anuncie o presente como evaluador inscrito en el RAA sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agrupación sin serlo, (iv) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al RAA, (v) cuando en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (vi) cuando un evaluador aun estando inscrito en el RAA ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En este sentido, todo el engranaje concebido por la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario tiene como principal finalidad que las personas que desempeñen la actividad valuatoria en Colombia se inscriban en el RAA a través de las ERA, con el objetivo de buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación, lo cual conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación correspondientes. Nótese que de acuerdo con el artículo 23 de la ley, dicha inscripción en el RAA es obligatoria para todas las personas que quieran desempeñarse como evaluadores en Colombia, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad en los términos del artículo 9.

¹ Mediante Resolución 20910 del 18 de abril de 2016, la SIC reconoció a la Corporación Autorregulador Nacional de Evaluadores -ANA- como ERA para llevar el RAA. Esta resolución quedó en firme el 11 de mayo de 2016.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

A su vez, teniendo en cuenta lo consagrado el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, le corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control, sobre las ERA, sobre los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y sobre las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8 y 9 de esta, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.

CUARTO. Que el 30 de marzo de 2022² la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presentó queja ante la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores -ANA, quien, a su vez la trasladó por competencia a esta Superintendencia bajo radicado interno 22-409138-0 el día 13 de octubre de 2022.

QUINTO. Que en el escrito de la denuncia, se solicita se investigue el presunto ejercicio ilegal de la actividad valuatoria por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], indicando lo siguiente:

“(...) El sr. Echeverry, a la fecha del informe de avaluó no contaba con las certificaciones para avaluar recursos naturales ni suelos de protección, semovientes y animales, o intangibles especiales lo cual tengo entendido son certificaciones que ayudan a demostrar la idoneidad del evaluador para hacer un avaluó acertado y ajustado de acuerdo al valor de la propiedad y en este caso que son necesarios para el avaluó de la propiedad que menciono (sic) (...)”³.

SEXTO. Que mediante comunicación del 08 de febrero de 2023⁴, en atención a la denuncia interpuesta y con el ánimo de determinar la responsabilidad y un presunto ejercicio ilegal como evaluador por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** y con el propósito de vincularlo a una eventual actuación administrativa, así como las pruebas que pretenda hacer valer, esta Entidad requirió a la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] los datos de notificación física y/o electrónica del denunciado.

SÉPTIMO. Que la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por medio de correo electrónico del 14 de febrero de 2023⁵, remitió con destino al expediente los datos de notificación del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** y el auto No. 147 de 11 de octubre de 2022 “por el cual se formula el pliego de cargos al interior del expediente disciplinario No. 2022-016” emitido por la **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES- ANA**. Igualmente, precisó que no presentó ninguna queja el 14 octubre de 2022 y que su demanda fue radicada el 30 de marzo de 2022, como también que se aclarara la información.

OCTAVO. Que esta Superintendencia por medio de comunicación del 23 de febrero de 2023⁶, explicó a la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el objeto de la actuación administrativa, incluyendo la forma en que se dio conocer a la Autoridad y la conducta presuntamente evidenciada.

NOVENO. Que la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por medio de correo electrónico del día 01 de junio de 2023⁷, señaló que había enviado pruebas adicionales desde hace más de diez meses. Así mismo, destaca que la Corporación ANA encontró culpable y aplicó sanción al señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** e indicó que a la fecha de su mensaje, no había recibido ninguna comunicación por parte de esta Superintendencia.

DÉCIMO. Que analizados los documentos aportados en la denuncia, se observa que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró el siguiente avalúo:

- a) Avalúo comercial del bien inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. 470-36229 y código catastral No. 85440000000210360000; elaborado el día 18 de septiembre de 2020⁸.

² Ver consecutivo 0 del Sistema de Trámites/ copia de la queja presentada mediante correo electrónico el día 28 de noviembre del 2022.

³ Ver consecutivo 0 del sistema de trámites de esta Superintendencia/ anexo de traslado de la denuncia interpuesta por la señora [REDACTED].

⁴ Ver consecutivo 1 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁵ Consecutivo 3 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁶ Consecutivo 4 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁷ Consecutivo 6 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

⁸ Obrante en consecutivo 0 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

DÉCIMO PRIMERO. Que el avalúo elaborado por el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, se clasifica en las categorías 2 *INMUEBLES RURALES* y 3 *RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN*, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015:

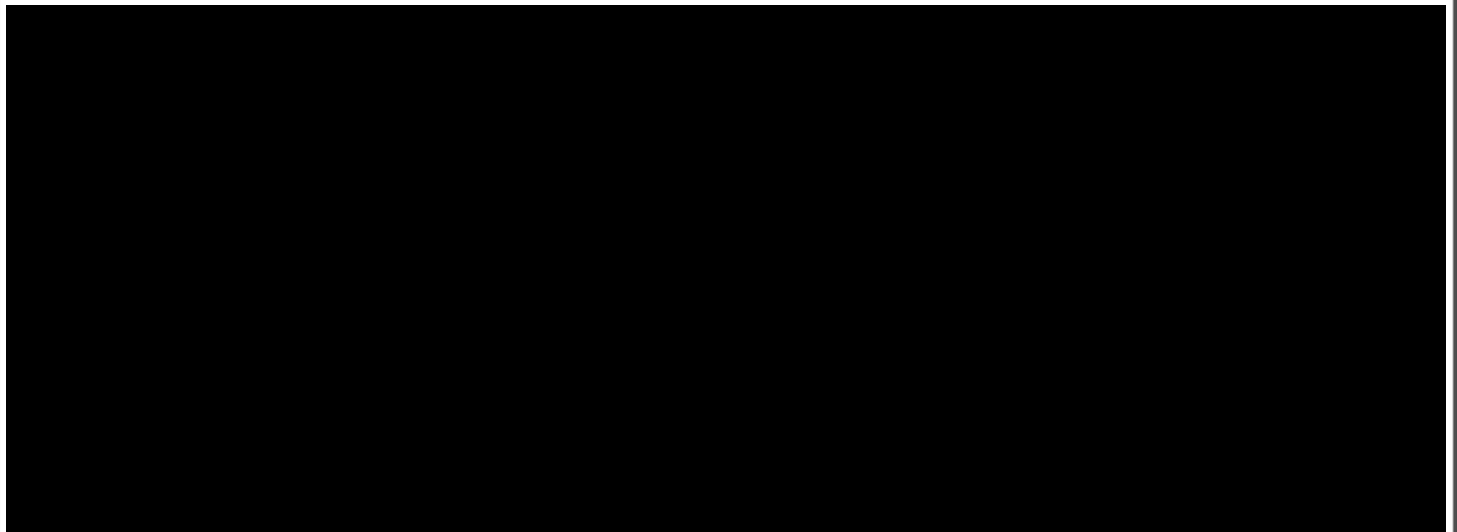
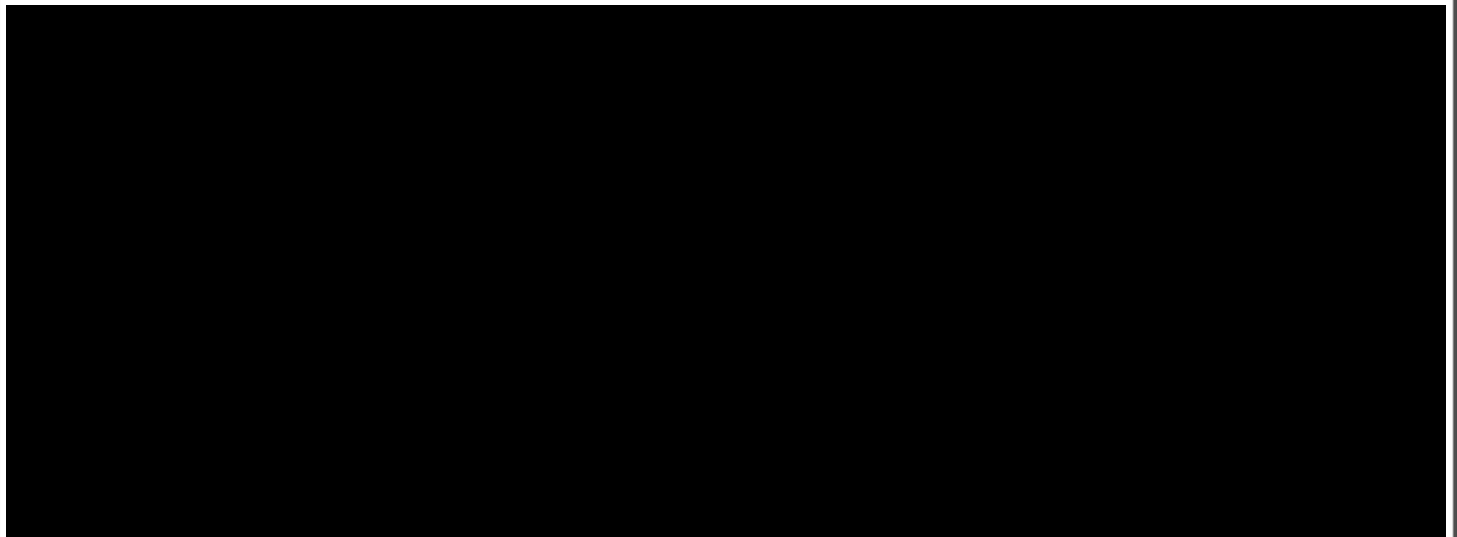
“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.2. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a evaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

N	CATEGORÍA	ALCANCES
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

(...)”

DÉCIMO SEGUNDO. Que al confrontar el Registro Abierto de Avaluadores -RAA y, el avalúo elaborado por el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], esta Superintendencia evidencia lo siguiente:

- Copia del Reporte de evaluadores del Registro Abierto de Avaluadores -RAA; consulta efectuada por esta Superintendencia el 16 de mayo de 2023:



“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

DÉCIMO TERCERO. Que con ocasión de lo anterior, al confrontar la información que reposa en el RAA y la contenida en el avalúo elaborado por el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, sobre el bien inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, se debe señalar que para el momento de su elaboración, esto es; 18 de septiembre de 2020, no estaba inscrito en la categoría “3 Recursos naturales y suelos de protección”, requisito habilitante para realizar avalúos sobre dicha materia, por lo que presuntamente ejerció ilegalmente la actividad valuatoria, debido a que la mencionada categoría fue otorgada el 11 de julio del 2022.

Entonces, a pesar de que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** se encuentra inscrito en el RAA desde el 29 de mayo de 2018, lo cierto es que, para la fecha de elaboración del avalúo, el 18 de septiembre de 2020, no cumplía con el requisito exigido por la Ley para elaborar avalúos obre *recursos naturales y suelos de protección*, porque no se encontraba inscrito en dicha categoría o especialidad.

DÉCIMO CUARTO. Que mediante Resolución No. 31637 de 07 de junio de 2023⁹, se dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y se formularon cargos en los siguientes términos “(...) esta Dirección da inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y formula cargos al señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], al evidenciar el presunto incumplimiento de lo establecido en el inciso primero del artículo 9 en correspondencia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015 específicamente en la categoría de RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, que prevén:

Ley 1673 de 2013:

“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, 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 enuncie o se presente como evaluador 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 evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro los procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente (...)” (énfasis propio)

Decreto 1074 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.2. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a evaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

(...)

N	CATEGORÍA	ALCANCES
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

(...)”

Lo anterior, para establecer la procedencia de la imposición de las sanciones administrativas establecidas en el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, por expresa remisión de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013 (...)”¹⁰

⁹ Consecutivo 8 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹⁰ Información tomada del considerando DÉCIMO SEGUNDO de la Resolución No. 31637 de 07 de junio de 2023, consecutivo 8 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

De acuerdo con lo anterior, se le otorgó al investigado un término de quince (15) días hábiles siguientes a su notificación, con el fin de que ejerciera su derecho de defensa y contradicción presentando sus descargos, solicitando y aportando las pruebas que pretendiera hacer valer.

DÉCIMO QUINTO. Que por medio de correo electrónico del 10 de julio de 2023¹¹, el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, aportó escrito de descargos y solicitó la práctica de pruebas.

DÉCIMO SEXTO. Que por medio de la Resolución No. 46571 de 09 de agosto de 2023¹², esta Superintendencia decidió rechazar las pruebas solicitadas referentes al interrogatorio de parte de la señora [REDACTED] y al testimonio del señor [REDACTED], por considerarlas inconducentes e impertinentes, según el caso. Igualmente, se incorporaron las pruebas obrantes en el expediente 22-409138 se corrió traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO SÉPTIMO. Que la Resolución No. 46571 de 09 de agosto de 2023, fue comunicada al señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** el día 09 de agosto de 2023¹³, al correo electrónico [REDACTED] obrante en el escrito de descargos del investigado¹⁴, recibido a satisfacción el día 09 de agosto de 2023¹⁵. No obstante, se advierte que pese a la debida comunicación de la Resolución en mención, el investigado no presentó escrito de alegatos de conclusión.

DÉCIMO OCTAVO. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del CPACA, esta Dirección procederá a realizar las respectivas consideraciones frente a los argumentos presentados por el investigado y en virtud de la información que obra en el expediente con el fin de adoptar una decisión definitiva, así:

Consideraciones de la Dirección:

Debe observarse que las autoridades han sido establecidas entre otros fines, para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida y demás derechos y libertades y, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (artículo 2 de la Constitución). El precepto constitucional señala como objetivos esenciales del Estado el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general y la garantía de efectividad de los derechos.

En un plano más concreto, la función administrativa está al servicio de los intereses generales. Las autoridades correspondientes deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (artículo 209 de la Constitución).

Es así como a partir de la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, y se establecieron sus responsabilidades y competencias con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la normatividad busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los evaluadores.

De acuerdo con lo anterior, se otorgó a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control, sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación -ERA, los organismos evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador, y de aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley ejerzan de manera ilegal la actividad valuatoria. Además, le corresponde adoptar las medidas y sanciones que legalmente procedan por inobservancia de los administrados de sus deberes y responsabilidades establecidos, llevando a cabo una investigación con las garantías al debido proceso.

Sobre esas bases, este Despacho entrará a analizar en el caso en concreto la responsabilidad que le acaece al investigado, así:

¹¹ Consecutivo 17 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹² Consecutivo 19 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹³ Consecutivo 20 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹⁴ Consecutivo 17 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

¹⁵ Según acta de envío y entrega de correo electrónico obrante en el consecutivo 21 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

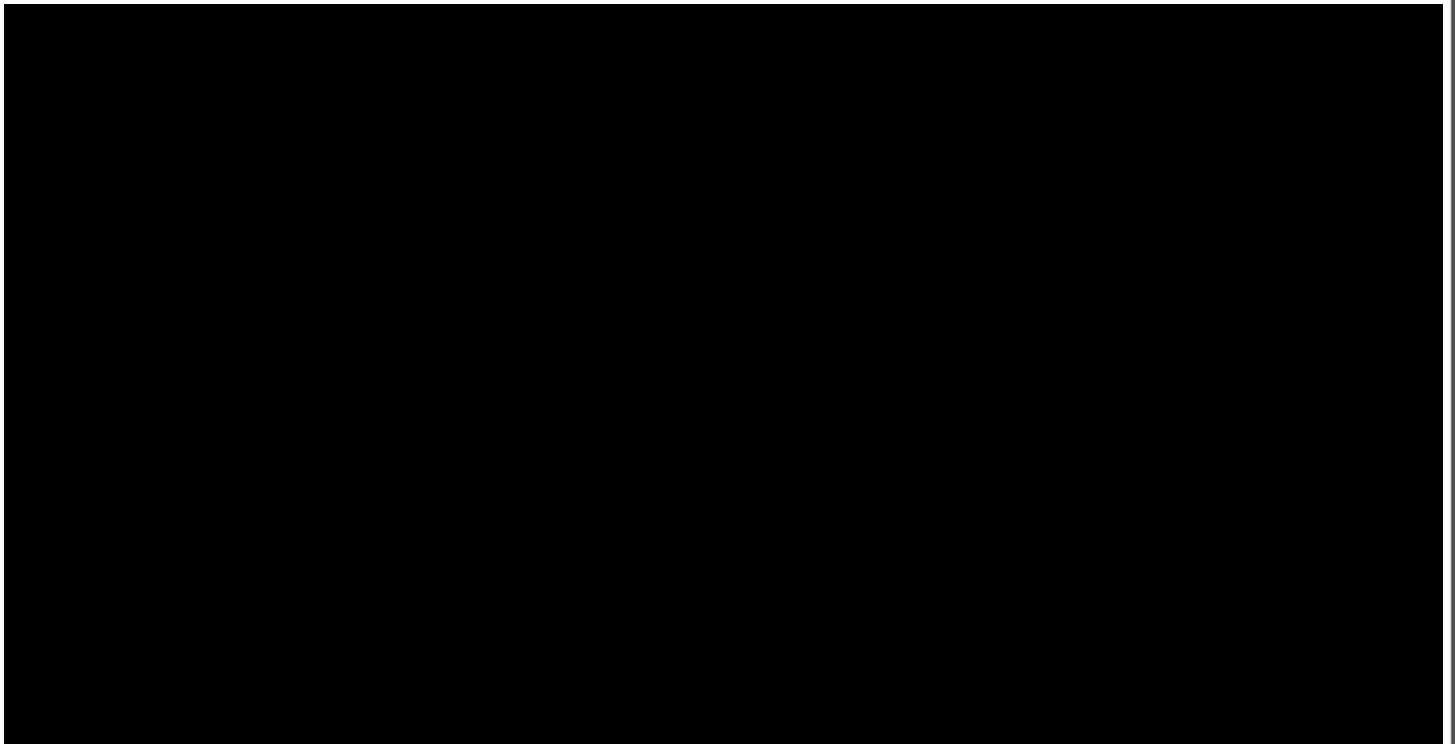
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- **18.1 Con relación a la responsabilidad del señor ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]**

Para empezar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 establece que “(...) *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores* (...)”; dicho registro es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses en el que estuvo vigente régimen de transición; a partir de esa fecha todas las personas naturales evaluadoras deben estar inscritas en el RAA para poder ejercer actividades de tasación en el país.

Ahora bien, al analizar el presente caso esta Dirección da cuenta que, el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, el día 18 de septiembre de 2020, elaboró el avalúo sobre el inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. [REDACTED]-[REDACTED] y código catastral No. [REDACTED], bien que, según la información que reposa en el avalúo, se encuentra conformado por suelos de protección, recursos hídricos y forestales, como también en la estructura ecológica principal, veamos algunos extractos:

- **Caratula del avalúo**; se señala que corresponde a un avalúo rural, el inmueble objeto del mismo, la persona solicitando, la fecha de presentación y nombre de quien realizó el avalúo.



- **Numeral 1 información básica del avalúo**: Se indica el objeto del avalúo, el tipo, la localización general del inmueble, fecha del avalúo, del solicitante y fuentes de información.

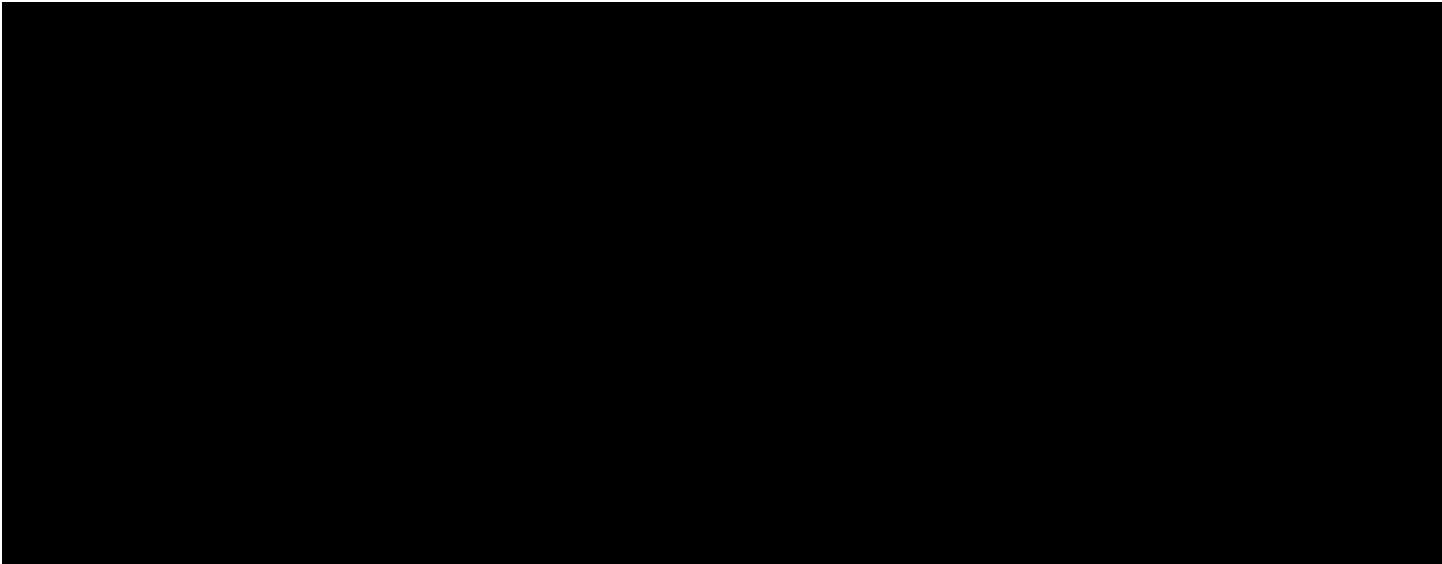
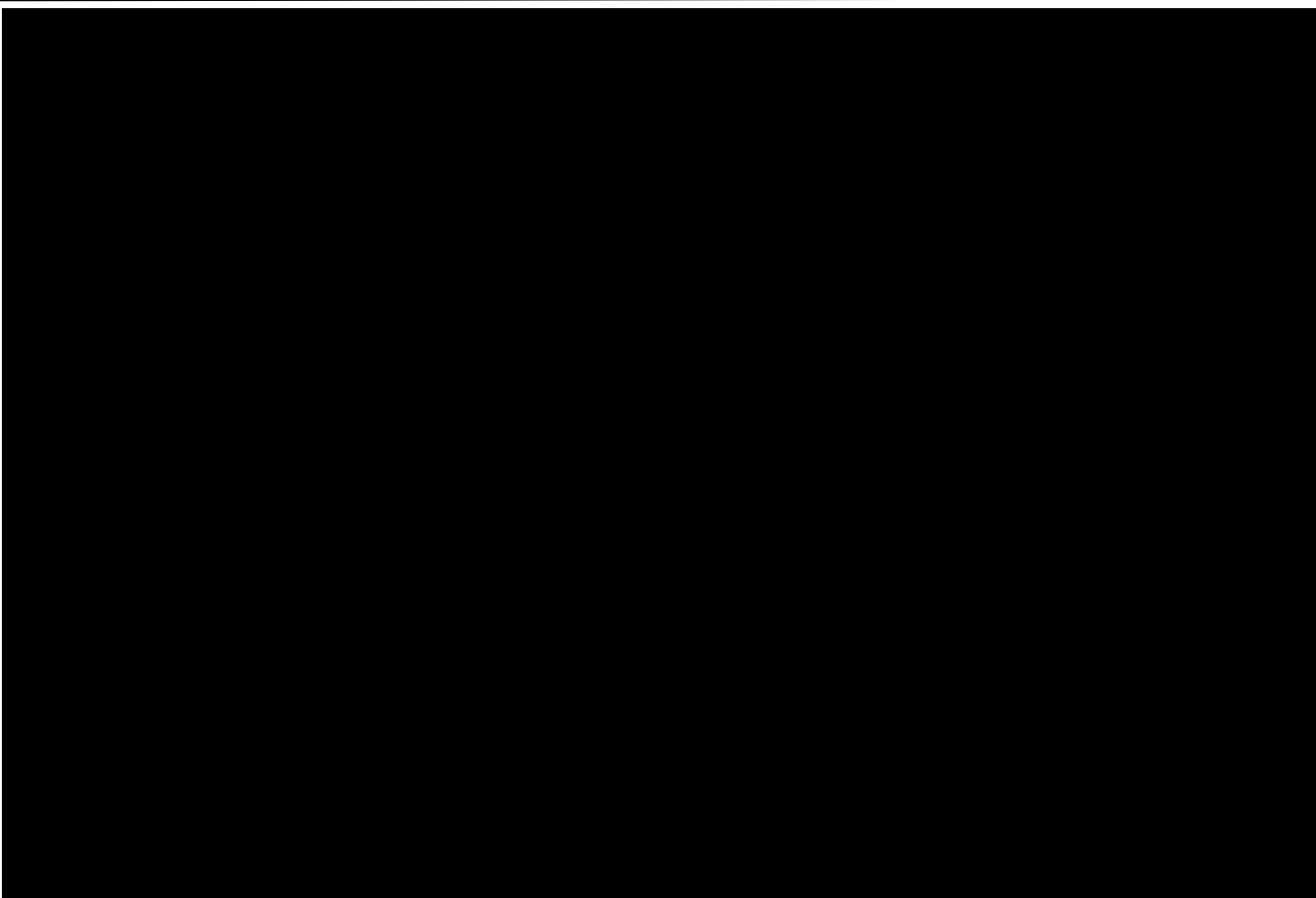
ESPACIO EN BLANCO

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- **Numeral 2. Información jurídica:** Informa entre otros datos del inmueble a avaluar, su folio de matrícula inmobiliaria y código catastral.

- **Numeral 3 características generales de la región:** Se describe la ubicación del inmueble, puntualizando que allí predomina el uso agropecuario y la protección ambiental, como también la existencia de una reserva forestal y su caracterización en relieve y condiciones ambientales.

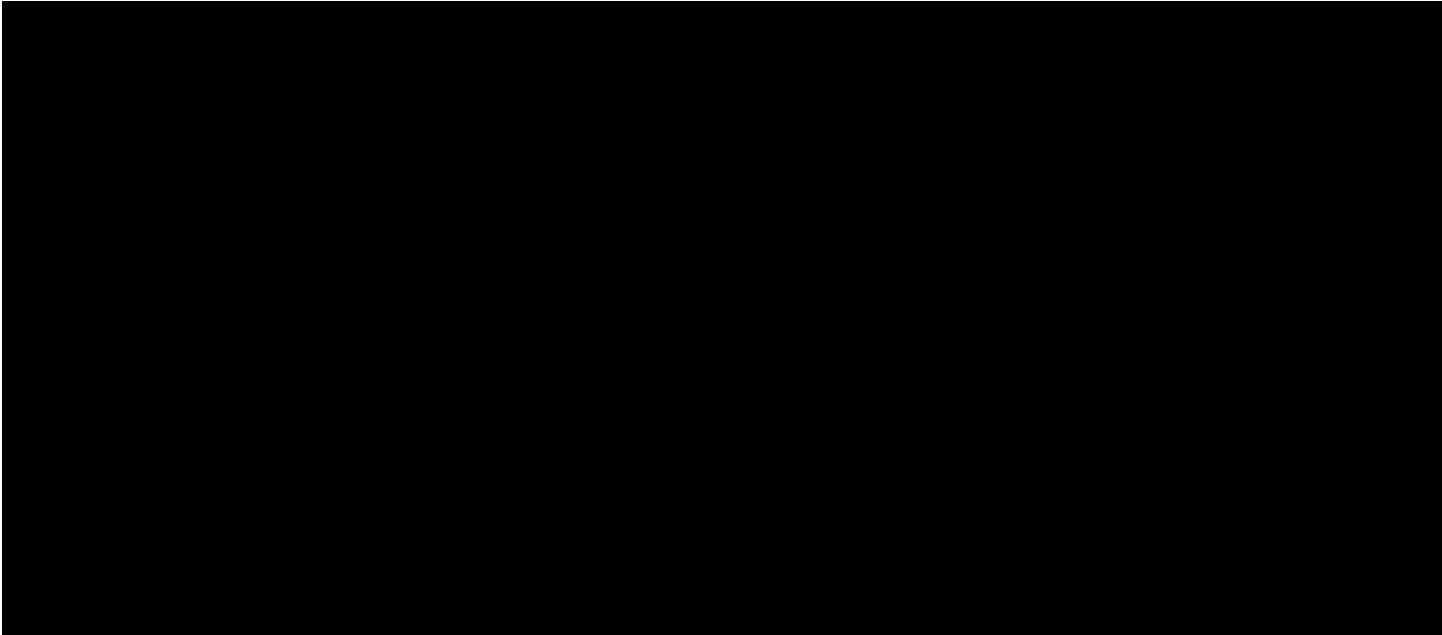
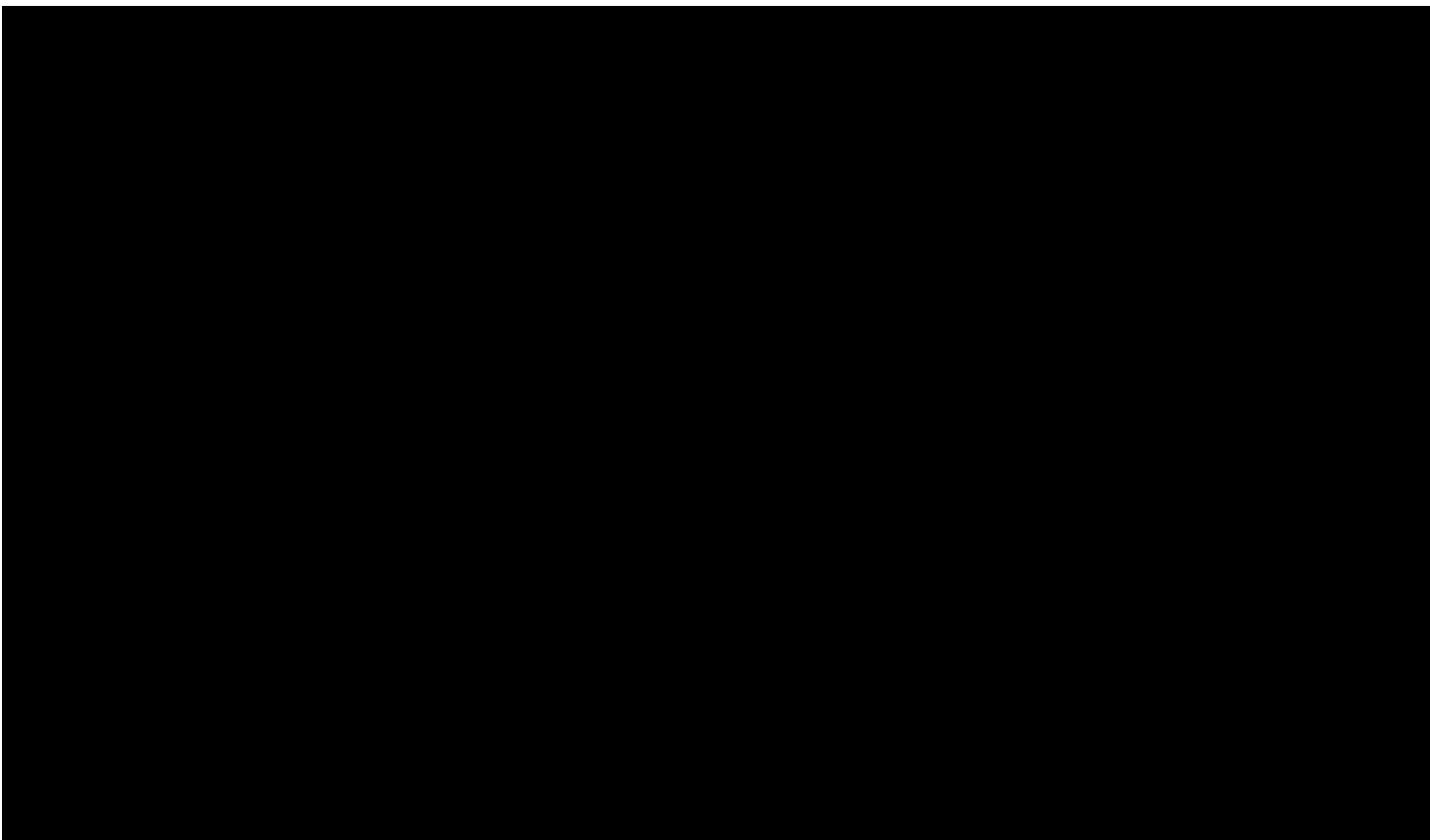
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



- **Numeral 4, características generales del terreno:** contiene entre otros datos, la ubicación del terreno, el área; donde se precisa que un terreno con afectación reserva suelo de protección, incluyendo un plano, recursos hídricos, indicación de su uso principal agroforestal y suelo de protección (fuente de información tomada del grupo consultor 2009) y estudio agrologico del sector.

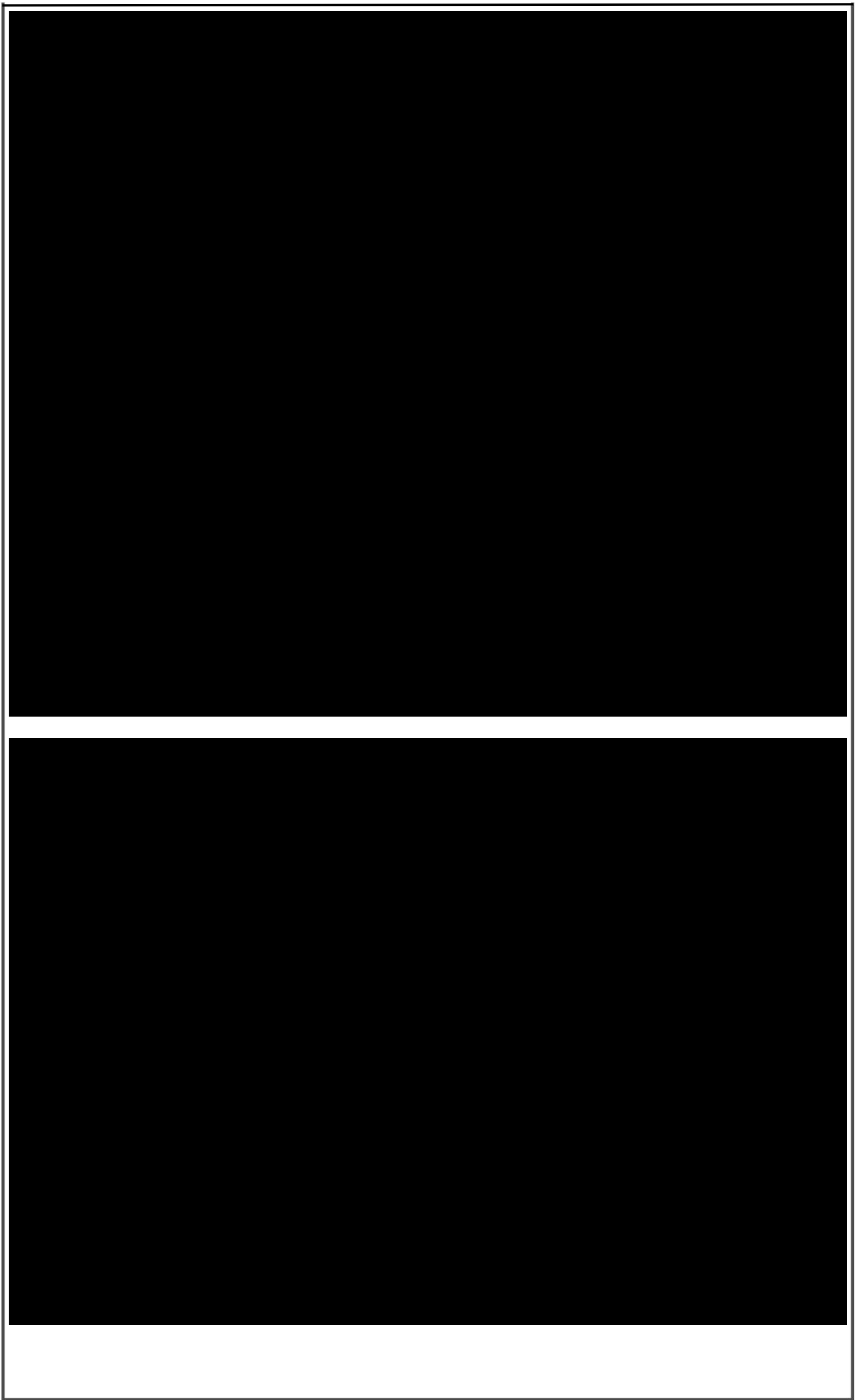
ESPACIO EN BLANCO

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

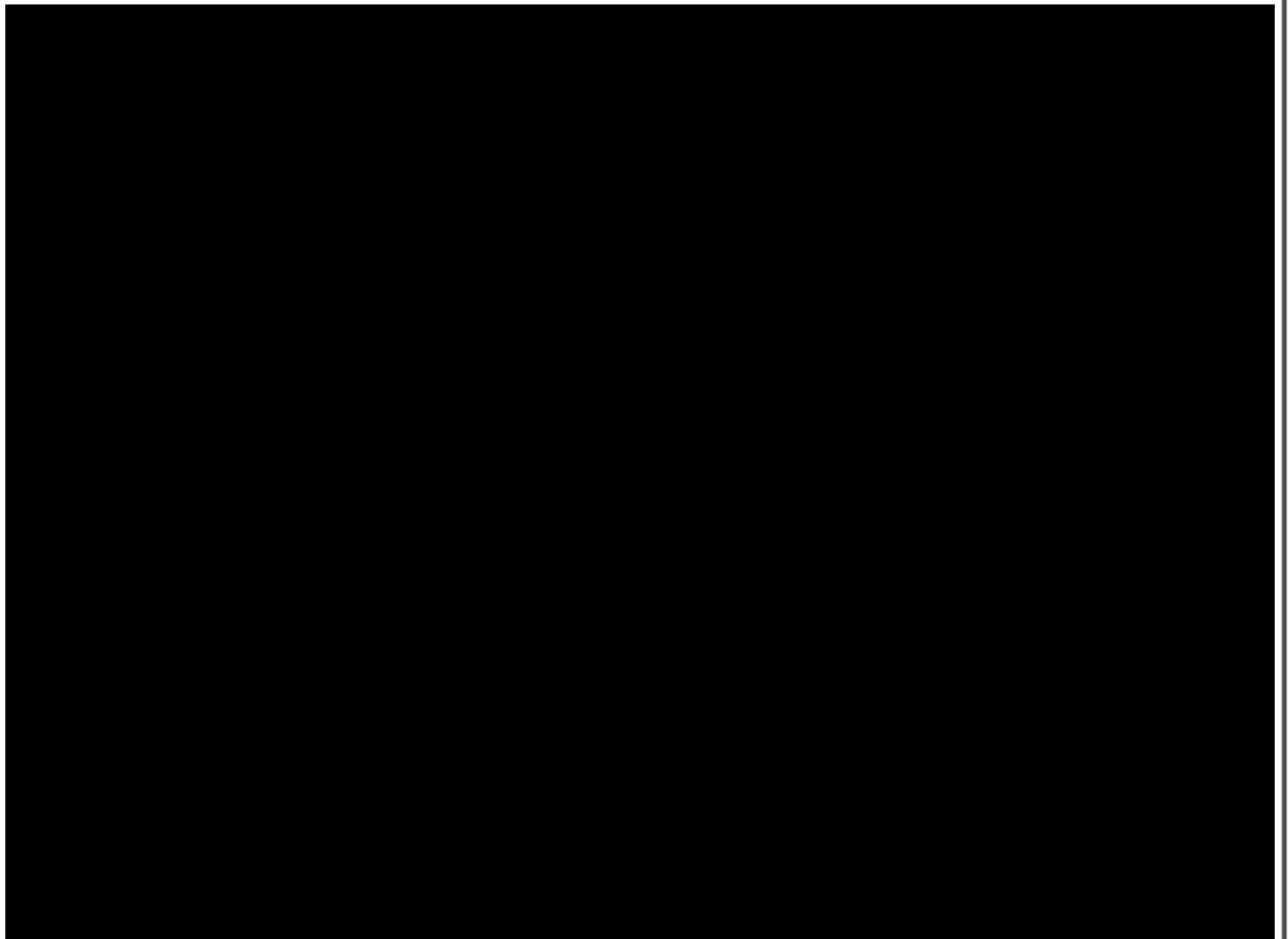
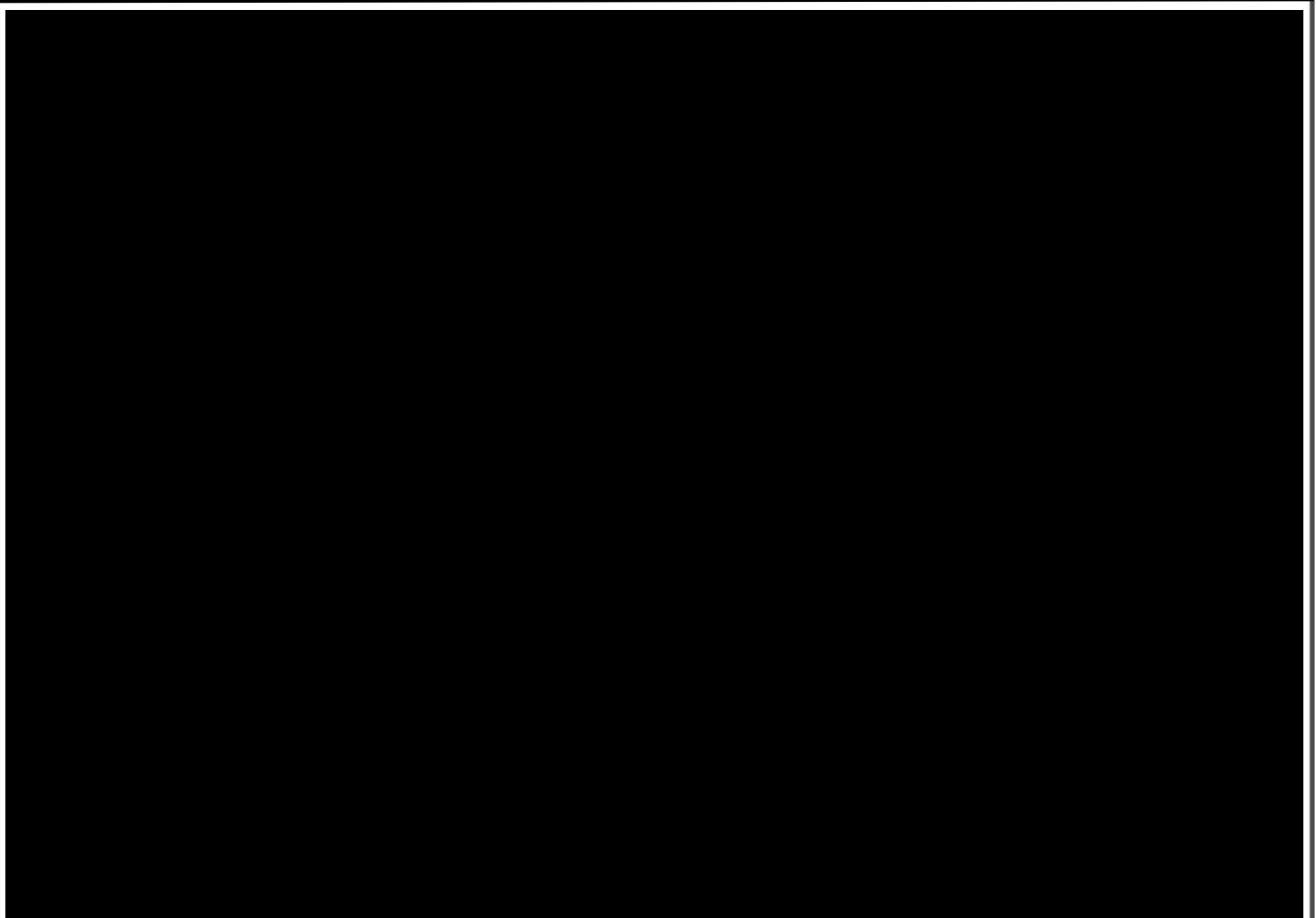


ESPACIO EN BLANCO

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

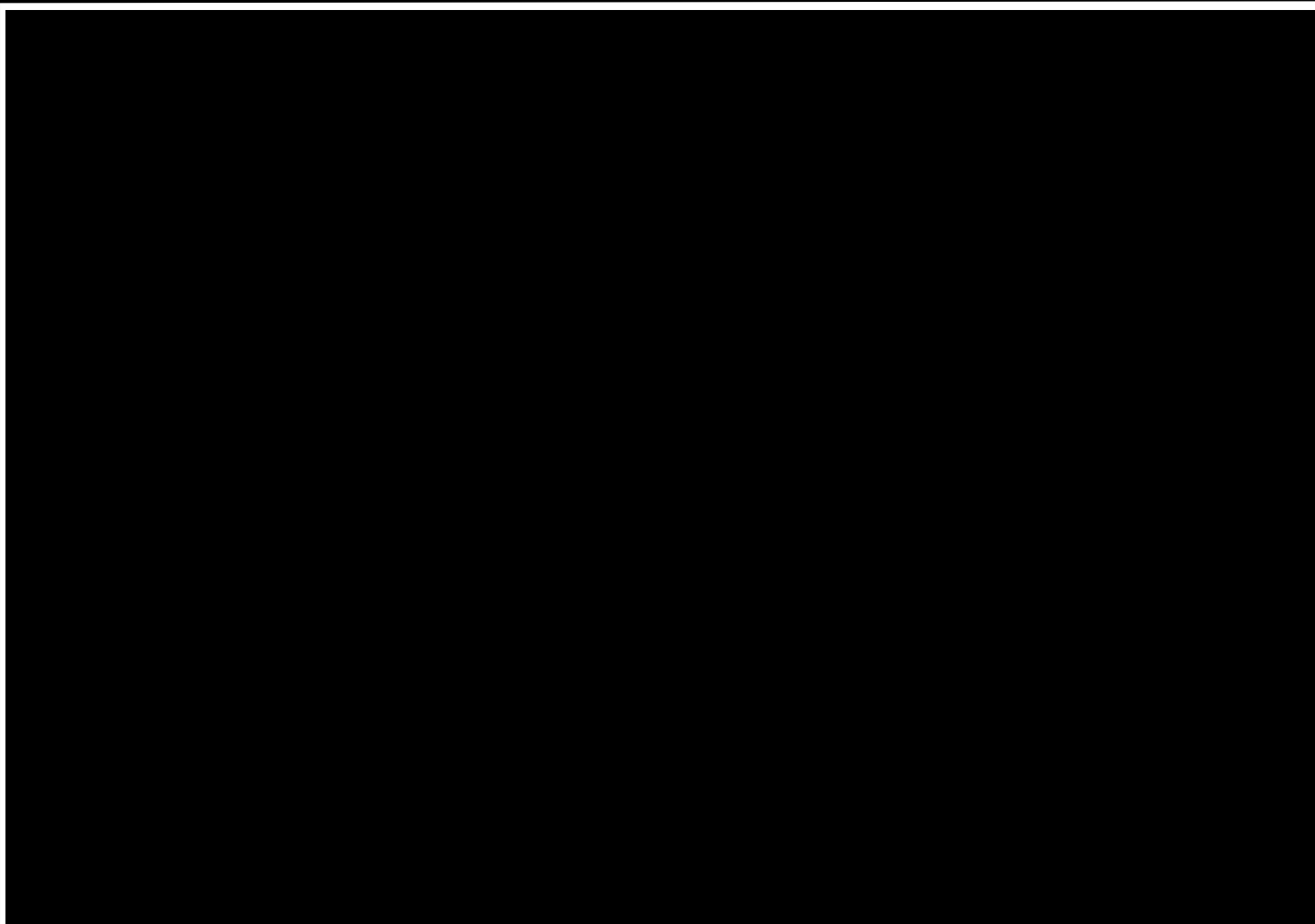


“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

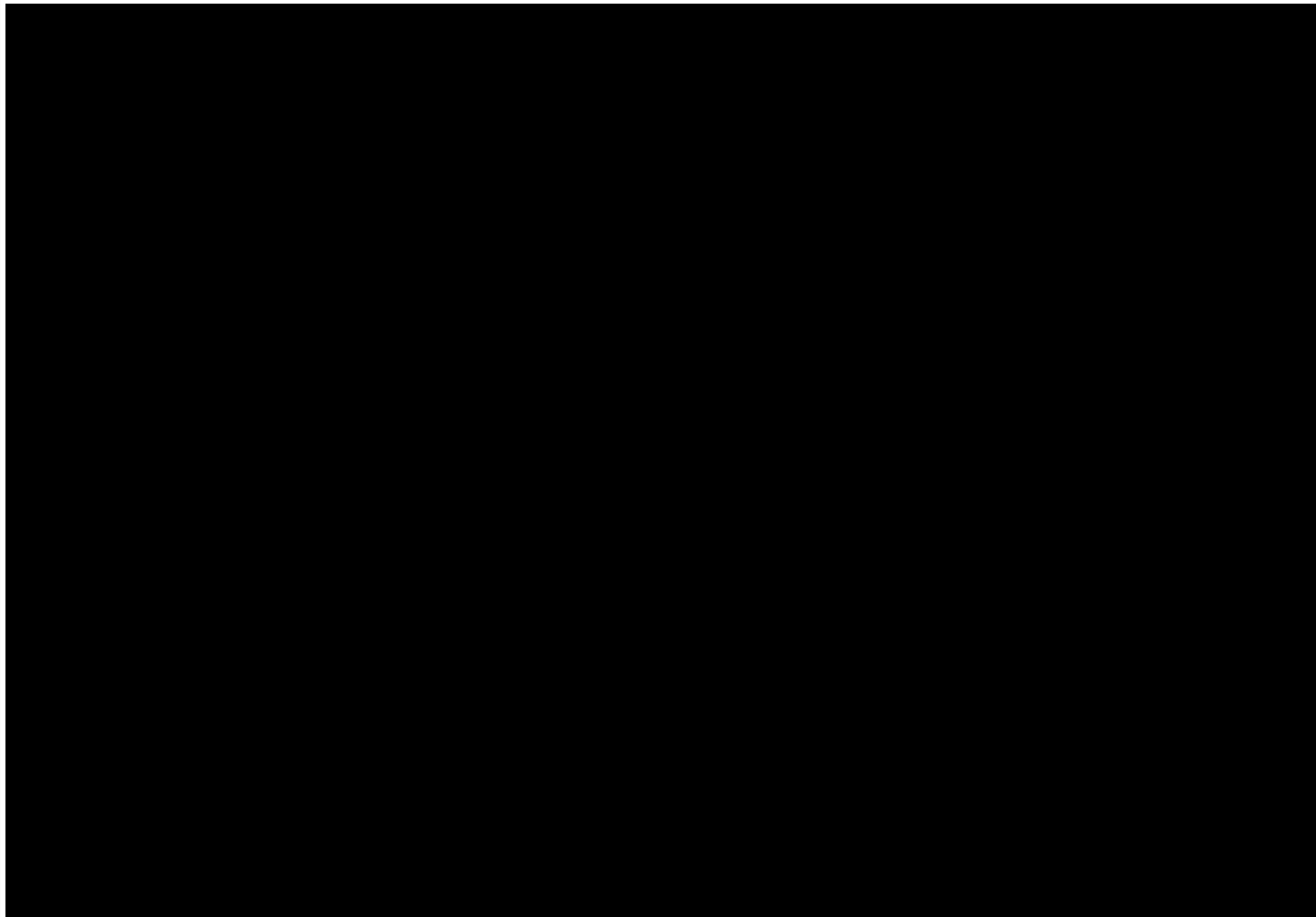


Nótese que **numeral 4.15 cartografía normatividad**: se incluye una cartografía del inmueble, donde se indica su ubicación y un cuadro de convenciones resaltando el suelo de protección y uso agroforestal donde está situado el bien objeto del avalúo, observemos:

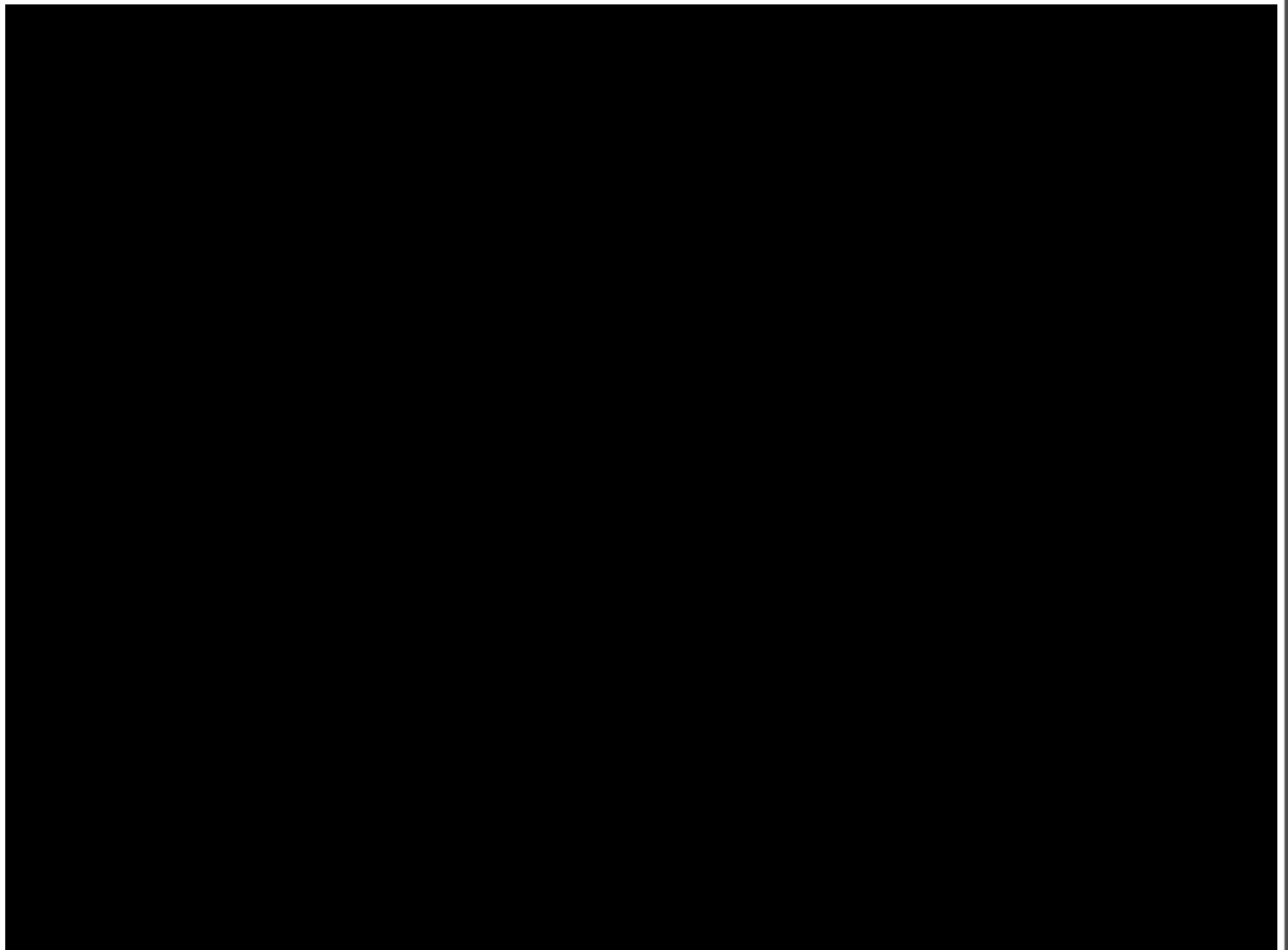
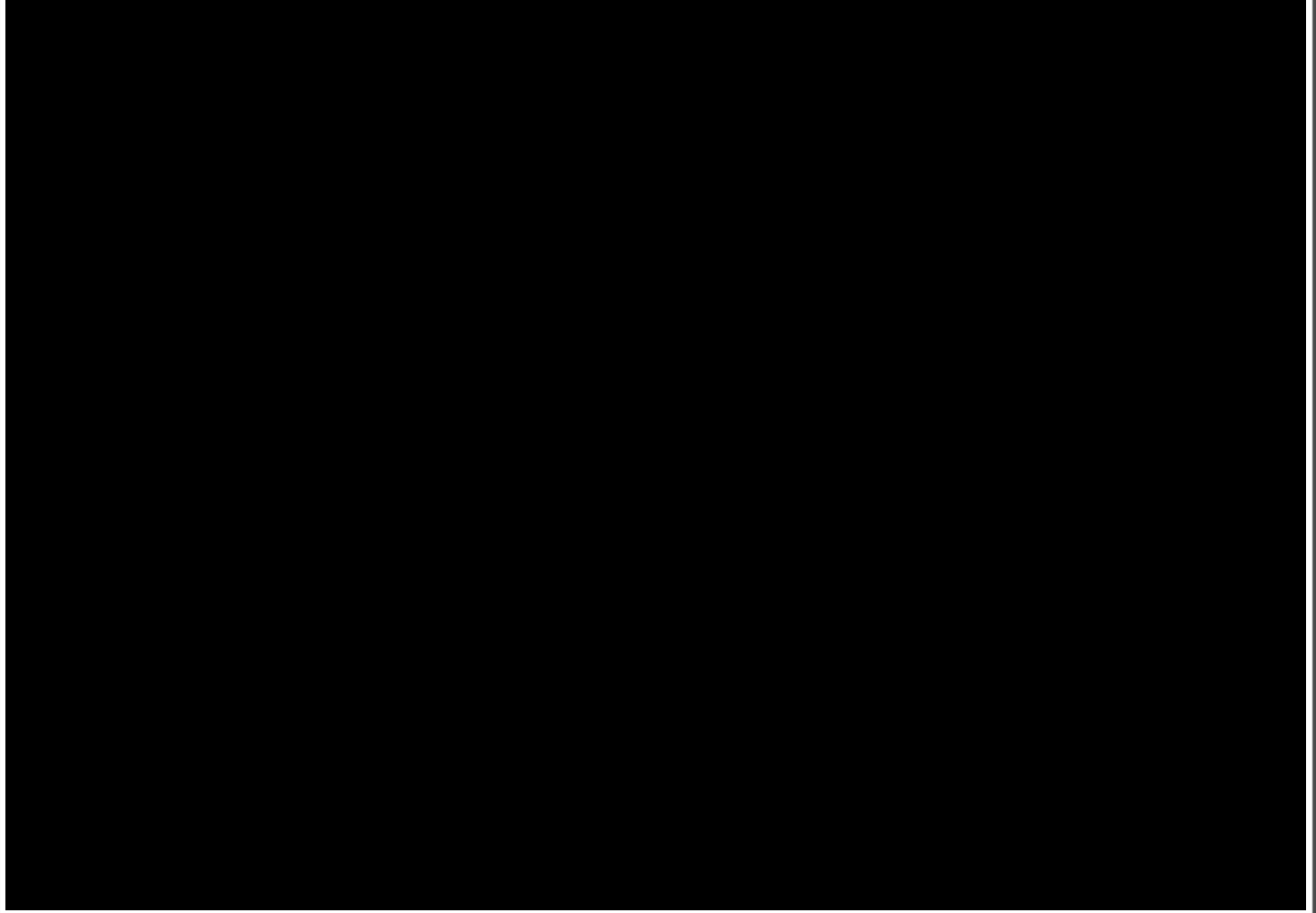
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



Aunado a lo anterior, en los numerales 4.17, 4.18, 4.19, 4.20 y 4.21 y se realizó un estudio agrologico del sector y los análisis de suelo que se relacionan a continuación:

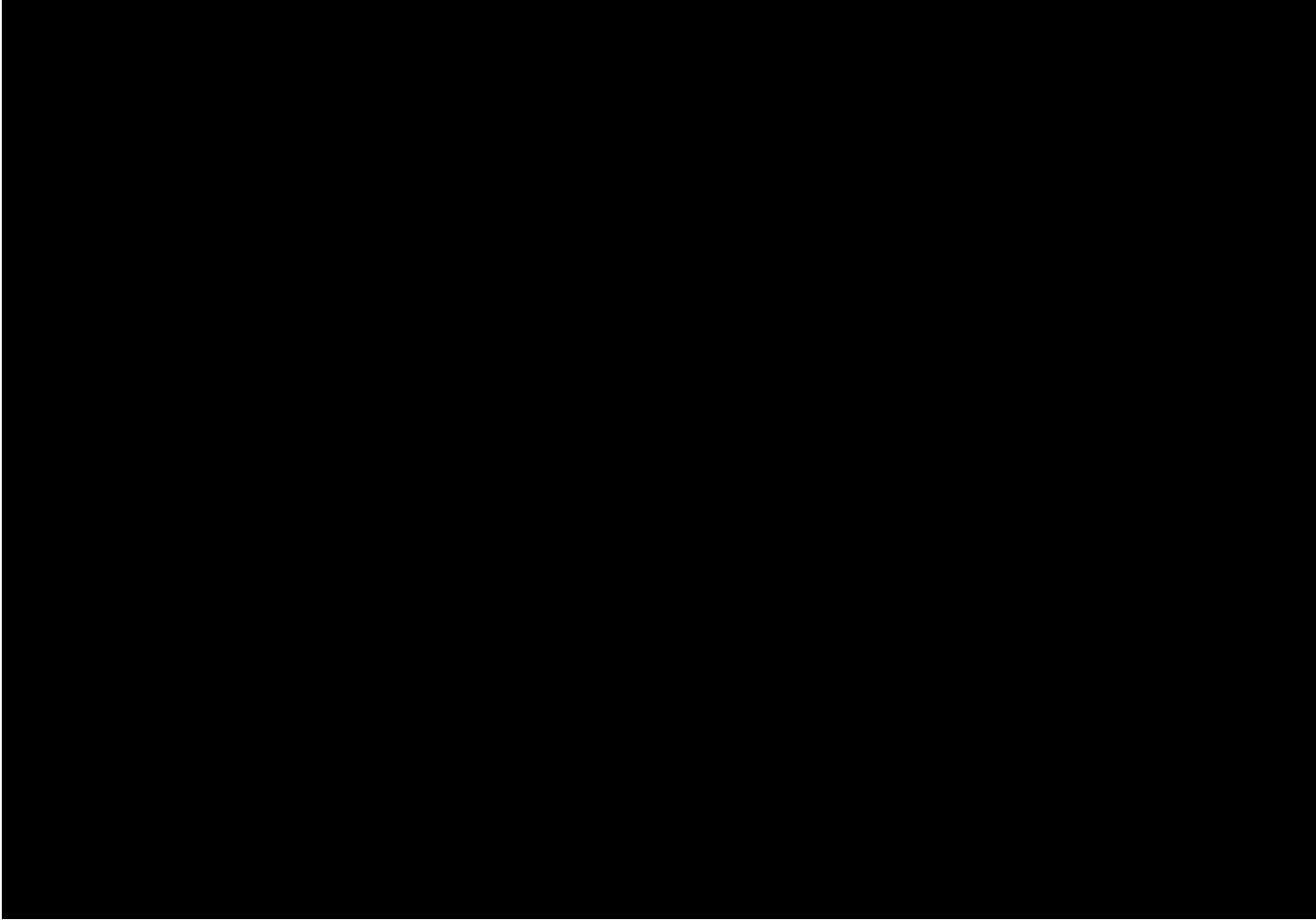


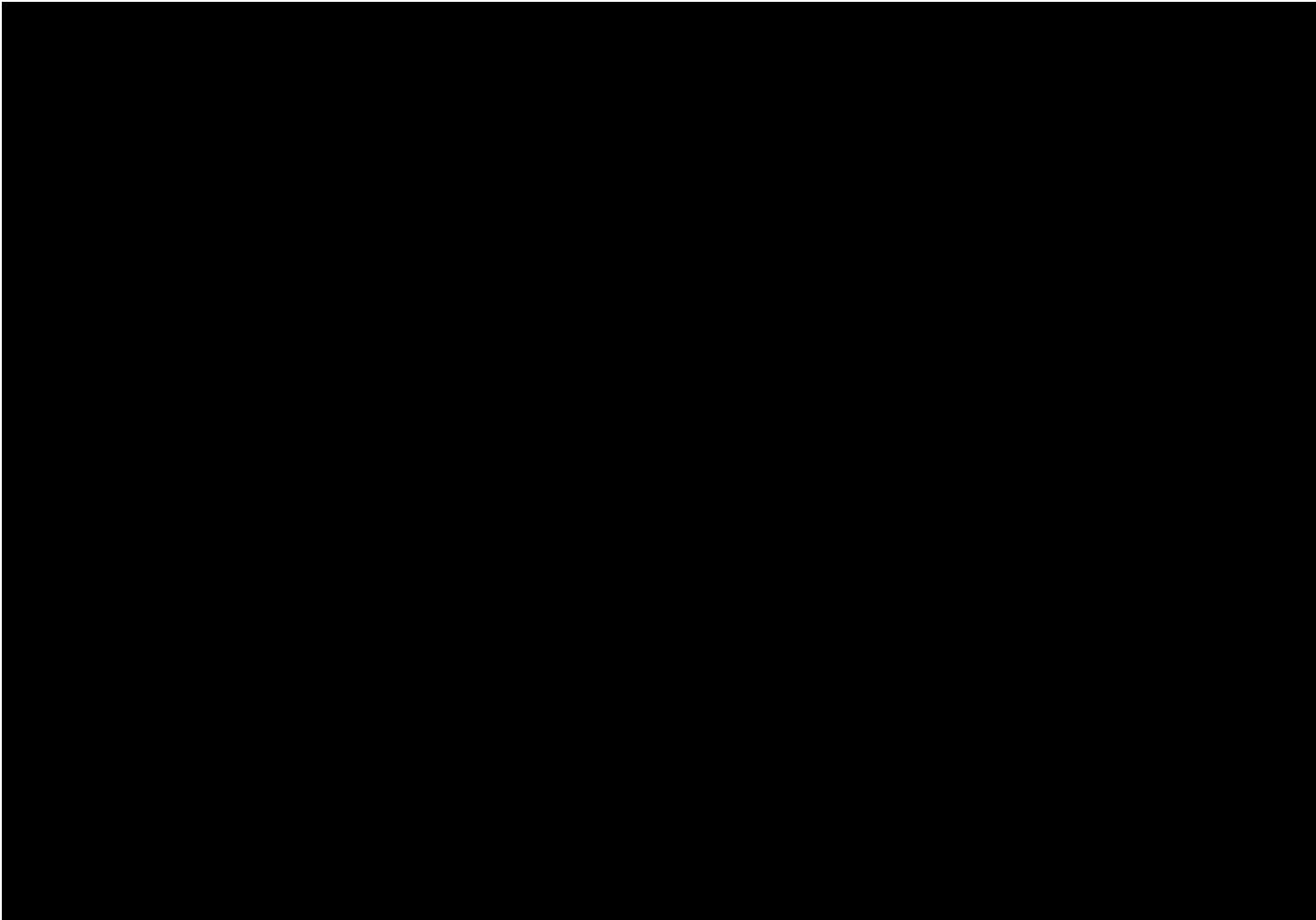
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



Nótese que el numeral 4.23 señala de forma precisa las áreas de protección que tiene el inmueble objeto del avalúo.

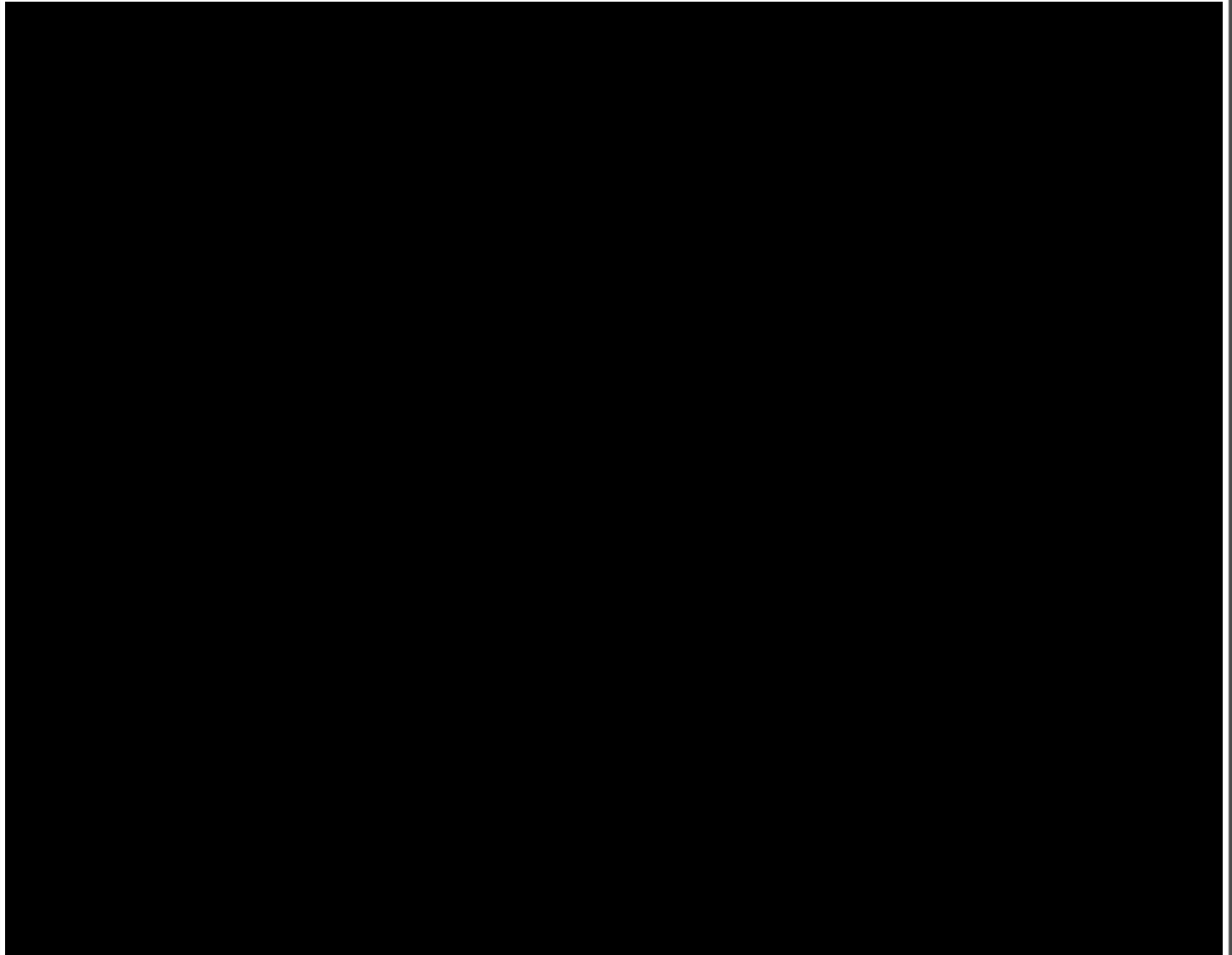
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- **Numeral 6, metodología:** se señala el método empleado para la determinación del valor comercial del inmueble esto es; método de comparación o de mercado y de costo de reposición a nuevo.
- 

- **Numeral 7, consideraciones generales:** se señala que para la determinación del justo precio del bien objeto del avalúo, se tuvieron en cuenta particularidades del inmueble su localización, la laguna del distrito de riego veredal, entre otros.
- 

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- **Numeral 8:** Contiene el resultado del avalúo donde se incluye en valor del terreno con afectación de reserva forestal y finalmente se advierte el nombre de quien realizó el dictamen con su respectiva firma.



De conformidad con el análisis precedente, es oportuno mencionar que el inmueble objeto del avalúo se encuentra incluido en la estructura ecológica principal, concepto descrito en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*” de la siguiente manera:

“Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuáles brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones”.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el bien avaluado cuenta con áreas de conservación y de protección ambiental que se constituyen en categorías de protección en suelo rural, tales como; áreas de reserva forestal, tres nacimientos de agua y una laguna, tal como lo establece el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015 con sus modificaciones:

“ARTÍCULO 2.2.2.2.1.3 Categorías de protección en suelo rural. *Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley:*

1. Áreas de conservación y protección ambiental. *Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:*

1.1 *Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.*

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

1.2 Las áreas de reserva forestal.

1.3 Las áreas de manejo especial.

1.4 Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna. (Énfasis propio).

(...)

Como resultado de lo expuesto, se evidencia que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] realizó un avalúo cuyo objeto, además de clasificarse en la categoría 2 inmuebles rurales, se encuentra inmerso en la categoría 3 *recursos naturales y suelos de protección*, de conformidad con lo dispuesto en la tabla contenida en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015:

“(...) **ARTÍCULO 2.2.2.17.2.2. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores.** Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

N	CATEGORÍA	ALCANCES
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

(...)

No obstante, para la fecha de elaboración del avalúo, esto es el **18 de septiembre de 2020**, si bien el investigado se encontraba inscrito en el RAA en la categoría 2 *inmuebles rurales*, no lo estaba frente a la categoría “3 recursos naturales y suelos de protección”, y aun así tasó el valor del inmueble objeto de estudio, hecho que dio lugar al inicio del presente procedimiento administrativo.

Sobre estas bases, esta Dirección procederá a exponer y analizar los argumentos de defensa del investigado, con el fin de determinar la responsabilidad del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** dentro del presente trámite.

- **18.1.1 De los argumentos de defensa del investigado**

El investigado manifiesta que fue contratado por el señor [REDACTED] para realizar avalúos comerciales sobre los predios: finca Playa Rica vereda el encanto paraje el caracolí municipio de Villanueva departamento de Casanare y casa lote ubicada en la carrera 6 # 9-215, sector el Mistero Cajicá Cundinamarca.

Continua indicando que el objeto del avalúo sobre el predio rural se fundamentó en determinar el valor comercial que incluye terreno y construcción dentro del mismo, que correspondió al encargo valuatorio encomendado. Con base en ello, menciona que la solicitud de su cliente estuvo encaminada únicamente a determinar el valor del predio en general para lo cual se tuvo en cuenta el terreno, construcción, ubicación, vías de acceso y estado de conservación de la construcción si la hubiere. Precisa que la valoración que realizó en suelo rural no le fue encomendada elaborar una valuación de semovientes, alevinos u otro factor distinto al que fue contratado.

Con relación al predio ubicado en Cajicá, explica que se adelantó de igual forma, basado en determinar el valor comercial que incluye terreno y construcción dentro del mismo, sin embargo, el inmueble no estaba terminado, tenía un avance de obra del 60% y valuatoriamente se deben descontar los años que tiene el inmueble, pues para la fecha del avalúo no tenía pisos, pañete, ventanas, de ahí que se determina la depreciación calificada en dicha oportunidad.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Agrega que la valuación se llevó sobre una generalidad del predio que se emplea, en la cual no pueden incluirse animales, explotación de pesca, máxime que el predio no se encuentra en posesión por las partes, ya que ellos no ejercen explotación económica, ni mando alguno sobre el mismo, sin ser objeto del peritaje, siendo completo y que del mismo no tiene el valor que dice quien eleva la queja.

Señala que la zona, el orden público y las características del acceso al predio, en su momento hacían que las mediciones que se efectuaran para tal efecto, no contradijeran los estándares de la aplicación de los valores, situación que debe ser confrontado entre el peritaje que realizó y el que se contrató y que trae al debate quien presenta la queja.

A voces del investigado, no ha afectado derecho alguno, ya que el avalúo realizado fue elaborado con la idoneidad y experiencia que acredita el Registro Nacional de Avaluadores- R.N.A # 3661 el cual para la fecha era de 7 años de experiencia.

Así mismo, resalta que no obró de mala fe, dado que el avalúo fue realizado con la normatividad adecuada, según la NTS 21 01; NTS 1 02, contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar el valor comercial se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos y rurales, por lo que es importante resaltar que los informes se encuentran con su hoja de cálculo respectiva (estudio de mercado) para determinar el valor de los mismos, al igual que sus anexos fotográficos donde se evidencia el estado en que se encuentra cada predio, lo cual corrobora que se realizó la visita de inspección ocular.

Como resultado de lo ello, afirma que la “demandante” señaló “*meras conjeturas*”, pues conforme se observa en la Resolución 54678 de 26 de agosto de 2021, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio; mediante cual fue sancionada la señora [REDACTED] a quien la señora [REDACTED] contrató para la elaboración de un avalúo irregular, situación que ella no menciona en su queja disciplinaria, a quien ella misma, presentó para realizar un peritaje, quien es su abogada actual en Colombia, de la cual si no tenía una acreditación de inscripción en el RAA y que sancionada por esta Autoridad, considera que “*son actitudes retaliatorias, porque las cosas no o sus actuaciones no se desarrollan a acomodo de su querer*”.

Sumado a lo anterior, el investigado insiste en que en su calidad de perito avaluador con tarjeta profesional No. [REDACTED] expedida por el RNA y número de RAA- AVAL- [REDACTED] fue contratado para realizar varios avalúos comerciales, cuya finalidad era determinar el valor comercial de dichos predios, y no fue contratado para establecer nada diferente a terreno y construcción, por lo que el avalúo consta con todos los procedimientos técnicos para tal propósito, como se constata en los informes entregados.

Expresa que para el momento en que realizó los avalúos, estábamos en plena pandemia y el predio ubicado en Casanare, está en una zona de problemas de orden público, como se señaló en el evalúo, donde se informa que tiene una afectación negativa al predio por tener un distrito de riego.

Resalta que debido a que la “demandante” no reside en Colombia sino en Canadá, no puede advertir cuáles sean o no los valores que puedan determinar el predio y debido a que el valor estimado en la fecha no es de su agrado, pretender descalificar su valor profesional que goza de total idoneidad como puede corroborarlo ANA, no ha tenido sanción o queja de ningún tipo.

Refiere que no es cierto que en su calidad de perito avaluador, hubiese realizado su labor de manera errónea o haya inducido a error de manera alguna.

De otra parte, afirma que de ser cierto que el avalúo está siendo utilizado en Canadá, donde reside la “demandante”, desconoce si sus avalúos tendrán o no valor en dicho país, pues desconoce la normatividad aplicable en dicho lugar en materia de pruebas prácticas fuera de su jurisdicción y aquí en Colombia no tienen valor alguno, ya que el proceso que la denunciante viene adelantando en Colombia; es el de cesación de efectos civiles que cursa ante el Juzgado Primero de Familia de Zipaquirá, Rad. [REDACTED].

Igualmente, señala que su contratante no ha utilizado el dictamen para sacar provecho alguno, ya que el proceso que cursa en Canadá no tiene efecto alguno en Colombia, pues de todos modos tienen que adjudicarle un valor y un porcentaje en el que posteriormente, en un proceso divisorio tendrá que practicarse un nuevo avalúo para que se pueda efectuar una venta en pública subasta, siendo como resultado la inexistencia de conducta teniendo a menoscabar los derechos que le asisten a cada parte.

Informa que el avalúo realizado en el año 2020, actualmente, carece de validez y vigencia conforme lo establece el Decreto 422 de 2020: “*VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del*

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que a puedan afectar el valor se conserve”.

Manifiesta que no acepta validez a la queja disciplinaria; por carecer de fundamento real, con base en que realizó el avalúo en su calidad de profesional con sustento técnico claro, que por su especialidad, análisis de terrenos; su valuación la dan unas normas precisas para su valoración de acuerdo a los componentes normales que pueda tener un predio, máxime cuando no se está en posesión y es imposible saber o conocer que semovientes y otras aspectos económicos que se desarrollen, cuando el poseedor es un tercero y se desconoce que bienes, enseres, producción o que otros elementos haya relacionado la actora en su demanda en Canadá, siendo imposible que tenga un efecto en Canadá, un peritaje que se desconoce sobre su validez y en otro país del cual se ignoran las normas que rigen en esa nacionalidad.

Puntualiza que la actora desde el principio podía objetar el avalúo presentado, contratar otro dictamen, pues el que ella misma contrató sí que estaba viciado, ya que su perito nunca estuvo inscrita en el RAA y por lo que ya fue sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Destaca que la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] menciona que el avalúo realizado por el señor [REDACTED] [REDACTED], elaborado en abril de 2021, tiene una diferencia de 10 meses, por lo cual las condiciones de los inmuebles pueden haber cambiado ostensible y considerablemente, y el adicional al precio valuatorio por los alevinos, sobre lo cual ella puntualiza una diferencia en la valoración profesional que realizó el investigado, carece de sustento.

Finalmente, hace énfasis en que la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], *“parece tener solamente un ánimo retaliatorio, en virtud de que la valoración profesional hecha por mi parte no es de su gusto o conveniencia”* y refiere que su labor fue realizada con idoneidad técnica, legal y ética, sin generar perjuicio alguno.

- **18.1.2 De las consideraciones de la Dirección frente a los argumentos del investigado**

Teniendo en cuenta que el investigado expone distintos argumentos en su defensa, los cuales se encuentran dispersos y reiterados a lo largo de su escrito de descargos, esta Autoridad procederá a agruparlos y abordarlos en el siguiente orden:

- a) **Del objeto del proceso administrativo sancionatorio y de los hechos enunciados en la denuncia**

Como primera medida, es menester aclarar al investigado que el presente proceso administrativo sancionatorio se circunscribe a determinar si al realizar al evalúo comercial sobre el inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. [REDACTED]-[REDACTED] y código catastral No. [REDACTED]; elaborado el día 18 de septiembre de 2020, sin estar inscrito en el RAA en la categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”, incurrió en el ejercicio ilegal de la actividad del evaluador, transgrediendo a su vez el primer inciso del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015 *categoría 3 “Recursos naturales y suelos de protección”*.

Lo anterior, con el fin de hacerle ver al investigado que actividad valuatoria que ejerció sobre la casa lote ubicada en la [REDACTED] # [REDACTED] en Cajicá Cundinamarca, no es objeto de debate ni se encuentra en discusión en el presente trámite. Por consiguiente, sus acotaciones frente al propósito de dicho avalúo y la situación en que se encontraba el inmueble a nivel constructivo, desbordan totalmente la circunstancia fáctica materia de estudio y en ese sentido, resultan impertinentes para aclarar y/o complementar el asunto que nos atañe.

Por otro lado, es fundamental advertir que si bien, la presente investigación acaeció por motivo de la denuncia interpuesta ante esta Entidad, donde la denunciante realizó diferentes afirmaciones, como que el avalúo debía incluir los semovientes, la comercialización de pescado y ganado. Lo cierto es que el proceso que nos ocupa no tiene que ver con dichos aspectos.

Destáquese que una vez esta Autoridad recibió la respectiva denuncia, procedió a efectuar las averiguaciones del caso, encontrando mérito para iniciar la presente investigación, por el presunto ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY**

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

MARULANDA, al elaborar un avalúo sobre el inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. [REDACTED]-[REDACTED] y código catastral No. [REDACTED] sin contar con la inscripción en el RAA en la categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”.

Nótese que esta Autoridad no está reprochando al investigado si al realizar el avalúo referenciado tuvo en cuenta o no, la existencia de animales, semovientes, alevinos, explotación de pesca u otros aspectos. Por consiguiente, los argumentos de defensa sobre dicho asunto, también desbordan el propósito de la presente investigación y por tanto, no logran desestimar el cargo que se le atribuye.

b) Del objeto del avalúo sobre el predio rural

En cuanto al objeto del avalúo sobre el predio ampliamente referenciado, es importante puntualizar que no se trató de una generalidad que incluyó solamente el terreno y su construcción, sino de una amplia valoración del predio en la que se estudiaron diferentes situaciones, tales como:

a) Información básica del inmueble: localización, tipo de inmueble, su destinación actual.

b) Información jurídica.

c) Características generales de la región: delimitación del municipio, descripción del sector, actividad predominante, nivel socio económico, vías de acceso e influencia, transporte público, situación de orden público, perspectivas de valoración, caracterización en relieve y condiciones ambientales.

d) Características generales del terreno: ubicación, coordenadas de georreferencia, plano de localización, área, polígono de afectación, forma geométrica, tipografía, imagen satelital de inclinación, perfil de inclinación, recursos hídricos, vías internas, cercas perimetrales e internas, posibilidades de explotación económica, cartografía, estudio agrologico del sector, plano capacidad del suelo, vocación del suelo, salinidad del suelo, erosión del suelo, servicios públicos, áreas de protección, amenazas. Acápiteme en el que como se describió en líneas anteriores, se señaló que el predio tiene un suelo de protección y de uso agroforestal, como también recursos hídricos; una laguna y tres nacimientos de agua.

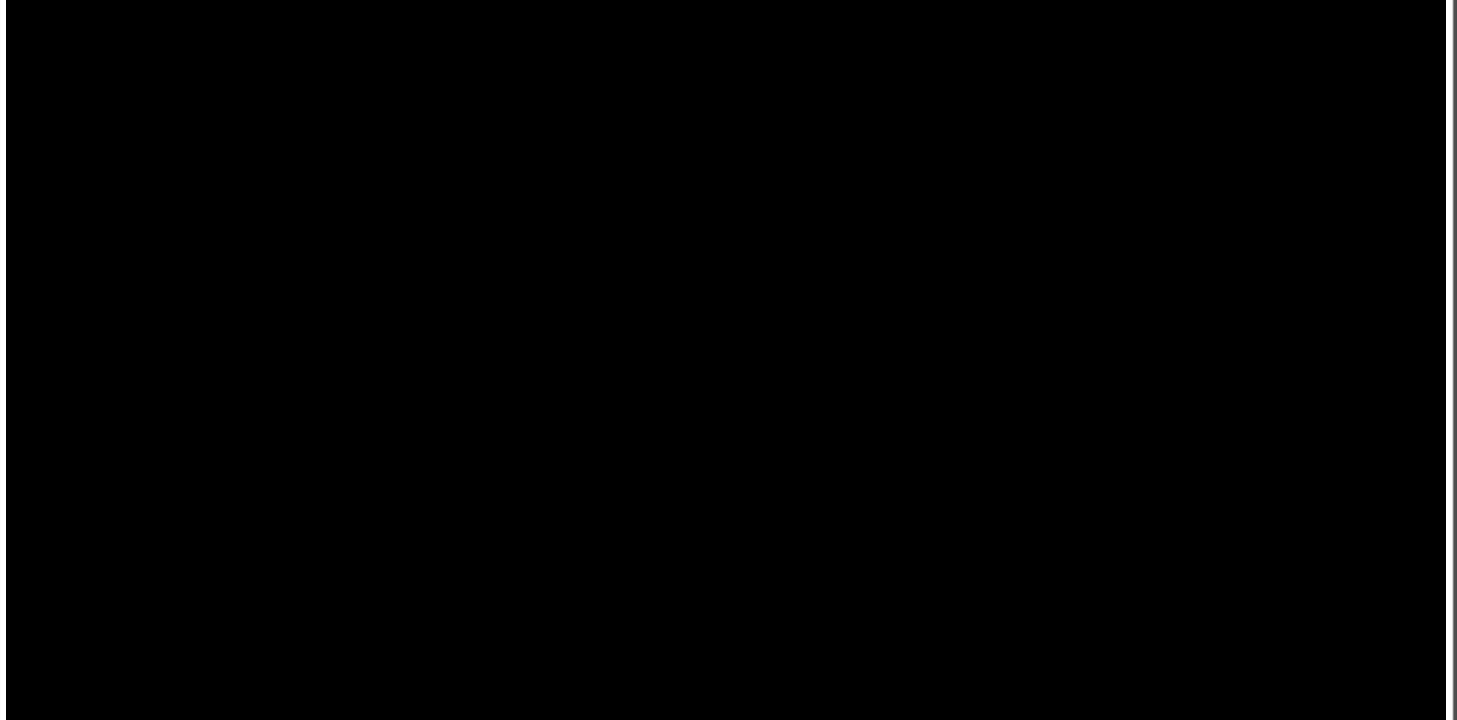
e) Características de la construcción: generalidades, cuadro de áreas, distribución espacial de la construcción, edad de la edificación, categoría y conservación de los acabados y especificaciones constructivas.

f) Consideraciones generales: Capítulo donde se precisa que se tuvieron en cuenta aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y física, como las características relevantes del inmueble en particular:

- Localización del predio en zona rural del municipio de Villanueva (Casanare) en la vereda El Encanto.
- Tener un grado de rocosidad que impide la mecanización en parte del terreno.
- Presentar topografía inclinada y plana
- La zona presenta problemas de orden público.
- La suficiente infraestructura vial con que cuenta el predio
- El área del terreno fue calculada con los linderos descritos en los documentos suministrados
- Localización dentro del sector.
- Reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- La laguna de distrito de riego veredal, no puede usarse ni para agricultura o recreo.
- Las condiciones actuales de la oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparables con el que es objeto de avalúo.
- Tener una valoración baja por efectos de la pandemia.
- Por efectos de la pandemia se establece una negociación a los predios de mayor tamaño por baja demanda de inmuebles a causa de la situación económica.
- El valor señalado en el informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contador y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Lo anterior, guarda relevancia si se tiene en cuenta que el resultado del avalúo incluye tres ítems a saber; área productiva, terreno con afectación reserva forestal y construcción, veamos.



En virtud de lo previamente expuesto, es fundamental puntualizar al investigado que el hecho de que el solicitante solo se le haya encargado la elaboración de un avalúo sobre el terreno y la construcción del inmueble en cuestión, no implica que no hubiese ejercido la actividad valuatoria sobre un inmueble que hace parte de la estructura ecológica principal, pues cuenta con terrenos con afectación en reserva forestal, recursos hídricos; una laguna y tres nacimientos.

Téngase presente que al analizar el avalúo, se evidenció que en efecto, tasó y determino el valor del bien rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. 470-36229 y código catastral No. 85440000000210360000 a través de métodos de comparación o de mercado y de costo de reposición a nuevo, tal como se explicó en líneas anteriores.

A propósito, es oportuno recordar que desde la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013, “Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”, quienes actúen en Colombia como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen, se registrarán exclusivamente por dicha ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen¹⁶. De manera que, cualquier persona que desarrolle la actividad de evaluador, como ocurrió en el presente caso, al margen de que se le haya encomendado o no, evaluar aspectos adicionales al terreno, como aquellos de carácter ambiental, lo cierto es que tiene la obligación de cumplir todas las exigencias estipuladas en dicha ley, como en las demás normas complementarias.

De ahí que, lo argumentado por el investigado en cuanto a que solo se le encargó elaborar un avalúo general del terreno y la construcción, no está llamado a prosperar, ni lo exime de los incumplimientos que se le endilgan, pues se reitera, valoró y tasó un inmueble que se encuentra dentro de la categoría **“3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”**, sin contar con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores en dicha categoría, incurriendo así, en el ejercicio ilegal de la actividad del evaluador.

c) En cuanto a que el avalúo objeto de investigación fue elaborado con la idoneidad y experiencia de 7 años, situación que acredita el Registro Nacional de Avaluadores

Como primera medida es fundamental explicar que la lista de evaluadores que por asignación de la Ley 550 de 1999 en su artículo 60 estaba a cargo de esta Superintendencia, quedó derogada por disposición del artículo 39 de la Ley 1673 de 2013:

¹⁶ Artículo 2 “ámbito de aplicación” de la Ley 1673 de 2013.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

“ARTÍCULO 39. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias.” (Énfasis propio)

Con la derogación de la lista de evaluadores que llevaba esta Superintendencia, la Ley 1673 de 2013 creó el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, como la única plataforma donde los evaluadores deben inscribirse para poder ejercer legalmente la actividad valuatoria, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 ídem.

Conforme a lo anterior, la Ley 1673 de 2013 también creó las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores -ERA, las cuales son reconocidas y autorizadas por esta Superintendencia y tienen como funciones principales, adoptar normas de autorregulación, ejercer control disciplinario de los evaluadores y verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador.

Así las cosas, debe reiterarse que, aquella persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural en el RAA, a través de la ERA a la que quiere pertenecer y quedar bajo tutela disciplinaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, que respectivamente prevén:

“Artículo 6. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores (...).”

“Artículo 23. Obligación de Autorregulación. Quienes realicen la actividad de evaluador 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 1º. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de evaluador 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. (...)(Énfasis propio)

“Artículo. 2.2.2.17.3.4. De la Inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores. Los evaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria.

La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus evaluadores al operador del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

(Decreto 556 de 2014, artículo 16)”

En virtud de ello, se subraya que para el momento en que fue elaborado el avalúo materia de estudio, esto es; el **18 de septiembre de 2020**, ya había entrado en vigencia la Ley 1673 de 2013, norma que derogó el listado que estaba a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio. Por consiguiente, el hecho de que el investigado hubiese estado en dicha base de datos, no acredita su condición como evaluador inscrito en la categoría **“3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”** para la fecha en que realizó el dictamen, pues, la única manera para acreditar la calidad de evaluador frente a dicha clase, es a través de la inscripción concreta en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1673 de 2013:

“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 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 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 Avaluadores (RAA).”

Como resultado de lo anterior, esta Dirección advierte que el argumento del investigado en cuanto a su inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores y la antigüedad de siete años en dicho registro, no son de recibo alguno para esta Dirección y mucho menos puede interpretarse a su favor, toda vez

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

que se refiera, la única forma de acreditar su calidad de evaluador, es a través de la inscripción en el Registro de Avaluadores- RAA, de conformidad con las categorías descritas en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015, según el caso.

Finalmente, con relación a lo argumentado por el investigado al indicar que fue contratado según su número de AVAL-79187525 en el Registro Abierto de Avaluadores, de conformidad con lo expresado en líneas anteriores, es fundamental precisar que previo a la elaboración del avalúo materia de estudio, debía estar inscrito en el RAA en la categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”, esto al margen de que estuviese inscrito en plataforma en otra categoría, recuérdese que se deben acreditar los conocimientos específicos en la especialidad que se requiera. No obstante, ello no ocurrió, motivo por el cual inició el presente procedimiento administrativo sancionatorio.

Así las cosas, este Despacho advierte que lo alegado por el investigado no está llamado a prosperar y por tanto, no logra desestimar los cargos que se le atribuyen.

b) En cuanto a que el avalúo objeto de investigación fue elaborado con la idoneidad técnica, legal, ética y con una experiencia de 7 años.

El investigado argumenta que cuenta con la idoneidad técnica y legal para realizar el avalúo materia de estudio. Frente a lo alegado por el vigilado, este Despacho se permite indicar lo siguiente:

Sobre el particular debe indicarse que la Ley 1673 del 2013 es una norma pública de obligatorio cumplimiento, aplicable a aquellas personas que ejercen la actividad valuatoria y como consecuencia deben cumplirla; atendiendo a que, esta se creó con el fin de prevenir los riesgos sociales que implican su ejercicio. Entonces, considerando que la normatividad valuatoria busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos y pretende impedir un desarrollo inadecuado del oficio, el hecho de elaborar un avalúo para determinar el valor de un bien o un derecho inexorablemente lleva al cumplimiento de una norma de tipo legal.

Por tal razón, es importante traer a colación lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 1673 de 2013:

*“(…) **Artículo 2°. Ámbito de Aplicación.** A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación (…)” (énfasis propio).*

Asimismo, resaltar que, aquella persona que realice actividades de valuación en el país debe inscribirse como persona natural en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA a la que quiere pertenecer y quedar bajo tutela disciplinaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, que respectivamente prevén:

*“**Artículo 6°. Inscripción y requisitos.** La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:*

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar (…)”

*“**Artículo 23. Obligación de Autorregulación.** Quienes realicen la actividad de evaluador 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 evaluador 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*

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

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.”

“Artículo. 2.2.2.17.3.4. De la Inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores. Los avaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria.

La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus avaluadores al operador del Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

(Decreto 556 de 2014, artículo 16)”

(Énfasis propio)

De la normatividad descrita, se concluye con claridad que la inscripción en el RAA es un requisito para poder ejercer el oficio del evaluador en el país; como también que el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, exige que el evaluador interesado en inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores en determinada categoría o especialidad, deberá demostrar su formación en áreas de conocimiento necesarias y, la ERA verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley para y en caso afirmativo procederá la inscripción al RAA en la categoría solicitada, requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

De conformidad con lo anterior, el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015 enlista las categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, incluyendo la correspondiente a “Recursos naturales y suelos de protección”:

“(…) ARTÍCULO 2.2.2.17.2.2. Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a evaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

N	CATEGORÍA	ALCANCES
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

De la normatividad descrita, se concluye con claridad que la inscripción en el RAA frente a la categoría específica, dependiendo el objeto del avalúo que se pretende realizar, es un requisito para poder ejercer el oficio del evaluador en el país; por su parte, quien no realice dicho registro en la categoría que aplique según el caso, ejercerá ilegalmente la actividad de valuación, tal y como ocurrió en el presente caso.

Lo anterior, si se tienen en cuenta que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, para la fecha en que elaboró el avalúo sobre el inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. [REDACTED]-[REDACTED] y código catastral No. [REDACTED], esto es; para el **18 de septiembre de 2020**, no se encontraba inscrito en la categoría “3 Recursos naturales y suelos de protección”.

Entonces, independientemente de los conocimientos técnicos que hubiese podido tener el investigado al momento en que realizó el avalúo objeto de estudio, lo cierto es que, ello no supe la inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores- RAA en la categoría o especialidad que se requería, concretamente, en “3 Recursos naturales y suelos de protección”, requisito habilitante que exige la Ley 1673 de 2013 y sus normas concordantes, para ejercer la actividad valuatoria en el caso objeto de estudio.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

particulares o de las autoridades públicas, todas estas personas deben ceñirse a "los postulados de la buena fe" con lo que se quiere significar, que quienes así actúen deben acogerse a proposiciones "cuya verdad se admite sin pruebas y que es necesario para servir de base en ulteriores razonamientos".

Más adelante, señala el Consejo de Estado, que la Corte Constitucional, respecto a los artículos 83 y 84 de la Carta Política, ha sostenido:

*"Desde luego, lo dicho implica que el mencionado principio también tiene sus límites y condicionamientos, derivados de otro postulado fundamental como es el de la prevalencia del interés común. **En modo alguno puede pensarse que el principio de la buena fe se levante como barrera infranqueable que impida a las autoridades el cumplimiento de su función, pues mientras la ley las faculta para hacerlo, pueden y deben exigir los requisitos en ella indicados para determinados fines, sin que tal actitud se oponga a la preceptiva constitucional (...)**" C. Const. Sent. jul. 15 / 92, T. 460). (Énfasis propio).*

Por consiguiente, las actuaciones desplegadas por el investigado amparadas en su buena fe, no logran relegar su obligación de cumplir con las exigencias que se encuentran contempladas en la norma valuatoria y decretos complementarios, entre estas, cumplir con los requisitos que la ley 1673 de 2013 y el Decreto 1074 de 2015, han establecido al momento de elaborar un avalúo, específicamente el de acreditar su inscripción ante el RAA en la categoría que se requiera, como único requisito habilitante para poder ejercer la actividad de tasación, según el caso.

Así las cosas, al analizar el fundamento fáctico, los argumentos expuestos por el investigado, y el material probatorio recaudado en el curso de la actuación, no puede el Estado quedar vedado para imponer sanciones bajo el argumento de la aplicación del principio de la presunción de buena fe, cuando obra evidencia que permite demostrar que la elaboración del avalúo estuvo por fuera de lo dispuesto en el artículo 9 de Ley 1673 de 2013, por tanto, aun tomando en consideración este principio constitucional, las pruebas y el análisis permiten sustentar la decisión que se adopte en procura de la protección del interés general.

En ese sentido, en materia de control y vigilancia la administración no puede dejar de ejercer sus funciones de control y vigilancia, y de exigir el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos mediante los cuales se protegen intereses legítimos; por lo tanto, cuando se comprueben comportamientos que impidan verificar el cumplimiento de normas de obligatoria observancia, se deben imponer las sanciones y medidas que legalmente proceden.

En ese orden de ideas, el argumento expuesto no logra desestimar los cargos formulados, pues el hecho de que le investigado hubiese aplicado las normas y procedimientos pertinentes, basado en ausencia de mala fe, no lo exime del cumplimiento de la ley, atendido que para determinar el valor comercial de un bien inmerso en la categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”, debía estar previamente inscrito en el RAA en dicha categoría, situación que no ocurrió y por lo cual es objeto de investigación.

De manera que, el argumento esgrimido por el investigado no tiene asidero alguno y, por lo tanto, los cargos formulados en su contra no serán desestimados.

f) De la ausencia de afectación de derechos y perjuicio alguno

La investigada realiza apreciaciones frente al contenido de la denuncia, refiere que contaba con la idoneidad legal para realizar el avalúo objeto de investigación, por consiguiente no generó afectación de derechos, ni perjuicio alguno a la denunciante.

Sobre el particular, es necesario aclarar que encontrándonos en investigaciones de carácter administrativo, las cuales tienen como propósito verificar el cumplimiento de normas que buscan 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, no resulta necesaria la materialización efectiva del daño, ni mucho menos que se acredite un daño en concreto o sobre una persona en particular, para que aplique la imposición de la sanción que en derecho corresponda, pues basta con poner en riesgo el objeto legítimamente tutelado, para que opere de pleno derecho al facultad sancionatoria otorgada a esta Superintendencia.

Verbigracia, resulta dable afirmar que se encuentra debidamente probado que el investigado en al ejercer la actividad del evaluador sin contar con la inscripción el Registro Abierto de Evaluadores en categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”, *violó la luz roja de un*

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

semáforo”, y por lo tanto se hizo acreedora a la sanción que en derecho corresponda. Nótese como, al igual que el inciso primero del artículo 9; en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015 específicamente la categoría 3 “*recursos naturales y suelos de protección*”, la citada señal de tránsito cumple una función preventiva, y transgredirla conlleva a que se genere una responsabilidad, sin que necesariamente dicha acción hubiera causado un accidente, es decir, no se requiere la materialización del daño.

En síntesis, incumplir los citados preceptos, de por sí, ya causan daño, el cual no requiere de materialización, ni su demostración en el presente procedimiento administrativo sancionatorio, particularmente, porque se encuentra ligado al impacto que representa su incumplimiento.

g) De las contrataciones efectuadas por la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (denunciante) y otros.

Se insiste en que el actuar de esta Autoridad en el presente procedimiento administrativo sancionatorio se limita exclusivamente al ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, al efectuar el avalúo comercial sobre el inmueble rural previamente referenciado, sin contar con la inscripción en la categoría “3 *Recursos naturales y suelos de protección*” en el Registro Abierto de Avaluadores, Por consiguiente, las afirmaciones del investigado en cuanto a que:

a) La denunciante expresó “*meras conjeturas*” y “*son actitudes retaliatorias, porque las cosas no o sus actuaciones no se desarrollan a acomodo de su querer*”, b) la denunciante haya contratado un evaluador que no está inscrito en el RAA, sancionado por esta Autoridad y que ello no hubiese sido comunicado por la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c) La señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sea la abogada de la denunciante en Colombia, d) la denunciante resida en Canadá y desde allí no pueda establecer el precio del inmueble, e) el resultado del avalúo no sea del “*agrado*” de la denunciante, f) el avalúo se haya empleado o no en Canadá y sean aceptados en dicha jurisdicción, g) el investigado desconozca la normatividad aplicable en Canadá, h) la denunciante haya adelantado un proceso de cesación de efectos civiles ante el Juzgado Primero de Familia de Zipaquirá, i) que el solicitante del avalúo lo haya utilizado o no para “*sacar un provecho*”, j) se dé un valor al avalúo en Canadá y k) la forma en que pueda adjudicarse el inmueble o que sea necesario un nuevo avalúo y l) la denunciante, “*parece tener solamente un ánimo retaliatorio, en virtud de que la valoración profesional hecha por mi parte no es de su gusto o conveniencia*”; desbordan totalmente el asunto objeto de investigación y corresponden en su mayoría a apreciaciones subjetivas del vigilado, en consecuencia, resultan impertinentes en el presente trámite y no logran desestimar el cargo que se le atribuye.

h) En cuanto a que la denuncia busca descalificar su valor profesional el cual goza de idoneidad

El vigilado refiere que la denunciante pretende descalificar su valor profesional el cual goza de total idoneidad, situación que puede ser corroborada por ANA, como también que no ha tenido sanción o queja de ningún tipo. Este Despacho se permite indicar lo siguiente:

En primer lugar, las razones que hubiesen podido motivar la denuncia, son ajenas al objeto de la presente investigación. Destáquese que aun teniendo en consideración las razones que hubiese tenido la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para instaurar la denuncia en contra del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, estos resultan insuficientes para desestimar el ejercicio ilegal de la actividad del evaluador en que incurrió el investigado, pues, se insiste, se encuentra demostrado que realizó un avalúo sobre un inmueble rural, con suelos de protección y recursos hídricos (previamente referenciados), sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría “3 **RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN**”, incurriendo así en la transgresión del inciso primero del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015, categoría 3.

Conforme a lo anterior, contrario a lo señalado por el vigilado, la denuncia interpuesta ante esta Superintendencia por parte de la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], es totalmente válida y se soporta en circunstancias fácticas reales.

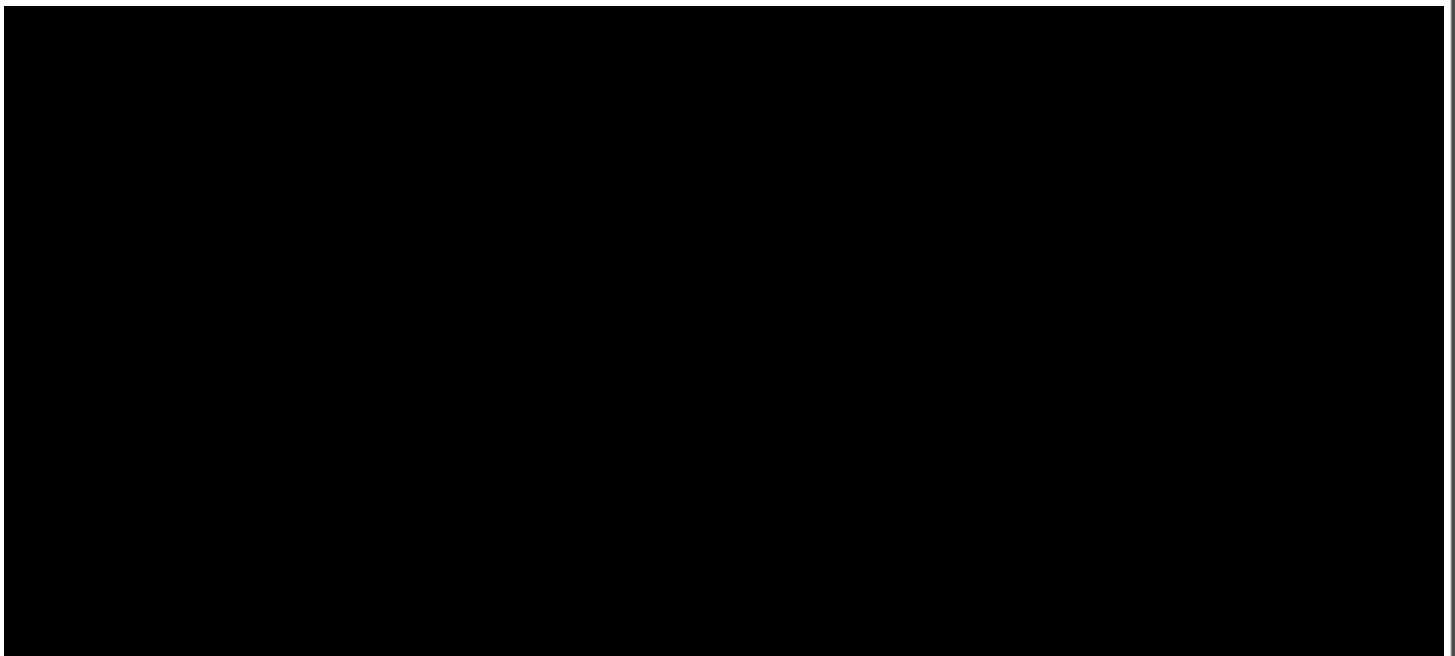
En segundo lugar, de acuerdo con lo dicho, contrario a lo expresado por el vigilado, para el momento en que realizó el avalúo materia de estudio, esto es; el **día 18 de septiembre de 2020**, no contaba con la idoneidad necesaria y exigida legalmente para elaborarlo, pues carecía de la inscripción en la categoría “3 **RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN**”, recuérdese que solo hasta el

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

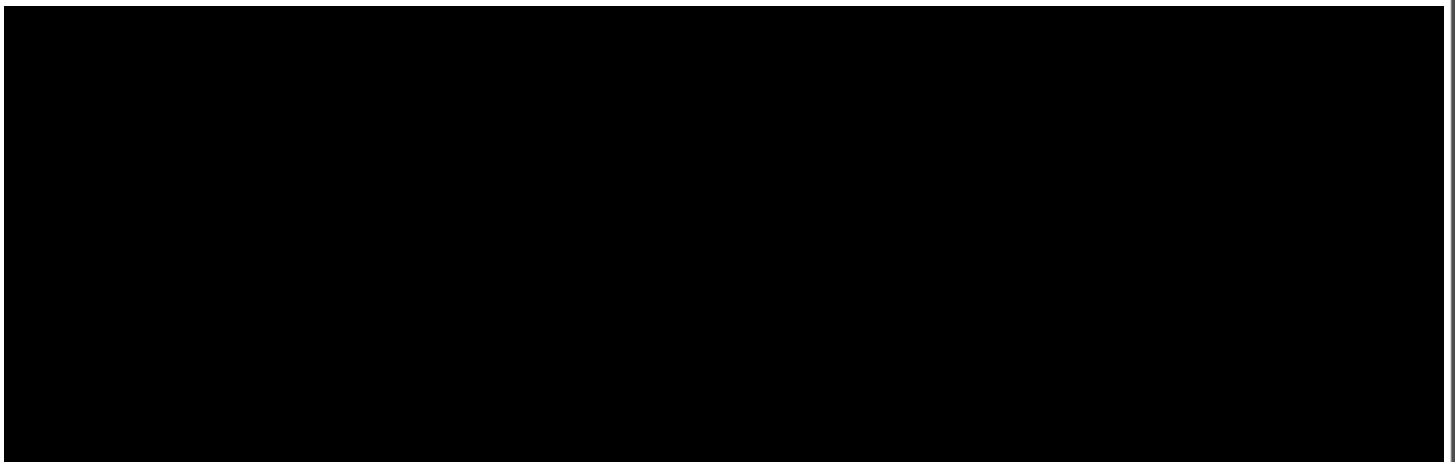
11 de julio de 2022, el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** se inscribió en la mencionada categoría, es decir, aproximadamente 21 meses después de que la conducta había ocurrido.

Actuar que se precisa, únicamente sirve para conocer la disposición del investigado en corregir la irregularidad encontrada por esta Autoridad. No obstante, dicha situación no implica pasar por desapercibido el hallazgo advertido por esta Entidad al verificar la inscripción en el RAA y compararlo con la fecha de elaboración del avalúo objeto de investigación, pues el actuar del investigado no tiene la potencialidad para demostrar que para el día en que realizó el avalúo (18 de septiembre de 2020), el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, contaba con la inscripción en la categoría 3 en el Registro Abierto de Avaluadores. Lo anterior, si se tiene en cuenta que la medida correctiva alegada por el investigado, fue posterior a la ocurrencia de los hechos y cuando ya se había ejercido ilegalmente la actividad del evaluador.

En tercer lugar, al realizar una consulta en el Registro Abierto de Avaluadores¹⁷, se advierte que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** actualmente tiene suspendida su inscripción en el RAA, pues fue sancionado por la ERA, como también que, para la fecha en que efectuó el avalúo que nos ocupa (**18 de septiembre de 2020**), carecía de la respectiva idoneidad legal para ejercer la correspondiente actividad valuatoria. Tal como se corrobora en el respectivo certificado emitido en el RAA, veamos:



(...)



Conforme a lo anterior, se infiere que lo afirmado por el investigado en cuanto a que la ERA acredita que actualmente es idóneo para ejercer su actividad valuatoria, como también que no ha sido sancionado por la ERA, es totalmente desacertado. No obstante, se subraya que dichas circunstancias no guardan relación con el asunto que nos ocupa.

¹⁷ Consulta efectuada el 05 de septiembre de 2023.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

En quinto lugar, no es cierto que el investigado no tenga ninguna queja en su contra, lo anterior si se tiene en cuenta que el presente proceso acaeció con ocasión de la denunciante interpuesta por la señora [REDACTED]. Pese a ello, se precisa que conforme al artículo 47 de la Ley 1437 del 2011-Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las actuaciones administrativa de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Es decir, no es necesario que se presente una queja particular para que esta Autoridad efectúe las respectivas diligencias de verificación y control.

Por lo expuesto, lo alegado por el investigado no está llamado a prosperar para este Despacho.

i) De la vigencia del avalúo

En efecto, como lo explica el vigilado, el avalúo materia de estudio contaba con una vigencia de un año, la cual culminó el 18 de septiembre de 2021. No obstante, se precisa que ello no implica que esta Autoridad no pueda iniciar y llevar hasta su culminación el presente proceso administrativo sancionatorio. Lo anterior, teniendo en cuenta que se encuentra dentro del término establecido en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, veamos:

“ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria.”

Obsérvese que de una lectura de la anterior normativa, es claro que la misma realiza una distinción entre la conducta de ejecución instantánea y la conducta continuada, y en cada caso se computa de manera diferente el término de caducidad.

En un primer término, respecto a conductas de ejecución instantánea se dispone que la facultad sancionatoria de las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión, término en el cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Sin embargo, cuando se trata de un hecho o conducta continuada, el término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución; dentro de la cual, se enmarca la conducta que se investiga.

Téngase en cuenta que si bien, el avalúo objeto de estudio se elaboró el 18 de septiembre de 2020 por parte del investigado, sus efectos se extendieron a lo largo de un año, considerando que de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, “(...) Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación (...)”; lo que implica que la vigencia del avalúo puede contarse desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió su revisión o impugnación; por eso, tomando en cuenta cualquiera de las dos maneras para contar la vigencia del avalúo, se puede evidenciar que, los efectos del avalúo se extendieron por lo menos a un año (hasta el 18 de septiembre de 2021, incluso más), significando en todo caso que, el incumplimiento se mantuvo en el tiempo, configurando una conducta continuada.

En efecto, en el evento de investigarse una conducta permanente o continuada, el Consejo de Estado ha sostenido que el término de caducidad para imponer la sanción “comienza a contarse a partir de la fecha en la cual cesa dicha conducta. De allí que en los demás casos, dicho plazo se contabilizará en la forma establecida por el artículo 38 del C.C.A., esto es, desde que el hecho se produce¹⁸ (...).

¹⁸ Consejo de Estado, Radicación número: 25000-23-24-000-2009-00353-01, Bogotá 10 de mayo de 2018.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

En consecuencia, teniendo en cuenta que los efectos del avalúo se extendieron hasta el 18 de septiembre de 2021, de conformidad con lo expuesto en párrafos anteriores, esta Entidad se encuentra dentro de los términos para proferir una decisión de fondo en la presente actuación, pues desde dicha fecha empezó a contarse el término dentro de los tres años de que trata el artículo 52 del C.P.A.C.A, el cual culminaría el 18 de septiembre de 2024; por lo tanto, la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, puede proferir y notificar hasta antes del mencionado plazo la decisión del presente asunto, fecha que aún no acaecido.

j) De la ausencia de objeción del avalúo objeto de estudio

Es menester subrayar que el hecho de la denunciante no haya objetado el avalúo ampliamente citado, o contratado otro, no desdibujan la naturaleza del producto efectivamente entregado; esto es; un avalúo comercial del inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracol del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. 470-36229 y código catastral No. 8544000000210360000, el cual se encuentra cobijado en la categoría “3 Recursos naturales y suelos de protección”.

Por consiguiente, la circunstancia previamente señalada no incide en el presente proceso administrativo sancionatorio, pues se reitera, el requisito de inscripción en la categoría “3 Recursos naturales y suelos de protección” del 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015, es una disposición legal de obligatorio cumplimiento, por tanto debía cumplirse.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante tener claro que los procesos surtidos en otras instancias ante la justicia ordinaria, son totalmente independientes de aquellos trámites que realiza esta Dirección, por consiguiente, el hecho de que los involucrados en un determinado proceso, donde se hubiese presentado el avalúo no hayan tenido reparo alguno frente al mismo. No implica que esta Autoridad se abstenga de ejercer sus funciones de inspección, vigilancia y control frente al ejercicio ilegal de la actividad del evaluador.

Recuérdese que conforme a la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013 la Superintendencia de Industria y Comercio se encuentra facultada para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas que, sin cumplir los requisitos establecidos en la mencionada ley desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.

Igualmente, según el numeral 4 del artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por el Superintendente de Industria y Comercio, la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología tiene a su cargo las funciones de: “(...) adelantar las investigaciones administrativas (...) a las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normatividad aplicable.”

Nótese que en virtud de las normas referenciadas, esta Autoridad está facultada legalmente para adelantar la presente investigación administrativa sancionatoria con ocasión del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador en que incurrió el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, de manera que, una vez esta Dirección recibió la denuncia, debía actuar como en derecho corresponde.

Conclusión:

En definitiva, se encuentra probado que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró el avalúo comercial el 18 de septiembre de 2020, sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría o especialidad sobre la materia en la que rindió el avalúo, esto es, en la categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”, requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento del inciso primero del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015, categoría “3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”, ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, esta Dirección procederá a imponer la sanción legalmente prevista, aclarando que lo hará conforme a los criterios de graduación exigidos por la Ley 1480 de 2011.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

DÉCIMO NOVENO. Sanción

Comoquiera que se encuentra establecido el incumplimiento del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone **“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA (...)** *“Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.”*, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 del 2015 categoría **“3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”**, debido a que, se ejerció ilegalmente la actividad de evaluador por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, al no acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley mediante la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores-RAA en la categoría **“3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN”**, para la fecha en que elaboró el avalúo del inmueble rural ubicado en la vereda El Encanto, Paraje el Caracolí del Municipio de Villanueva, Departamento de Casanare, identificado con el nombre del predio como Finca Playa Rica, con Matrícula inmobiliaria No. [REDACTED]-[REDACTED] y código catastral No. [REDACTED].

Así las cosas, se impondrá al señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS** (\$ 3 480 000 COP) equivalente a TRES (3) SMLMV que representan 82,05 UVT. La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –UVT, utilizando el procedimiento de aproximación a la cifra de dos decimales más cercana, cuando el resultado de la conversión del salario mínimo legal vigente no resulte un número entero, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2018-2022¹⁹ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020.

Para efectos de graduar el monto de la sanción se ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. Daño a los consumidores:

Elaborar un dictamen sin estar inscrito en la categoría correspondiente en el RAA, esto es; en la categoría 3 *recursos naturales y suelos de protección*, ocasionó una afectación, como quiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el investigado realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa y afectó el reconocimiento general de la actividad que los evaluadores han pretendido consolidar, porque permitió que se afecten los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficacia, restricción del acceso a la propiedad falta de transparencia, así como la pérdida de la certeza de una seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En efecto, la valuación realizada por el investigado sin demostrar el cumplimiento de los presupuestos señalados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, puede poner entre dicho la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia de la conducta infractora:

Que revisada la plataforma del Registro de Avaluadores- RAA, se advierte que no hay persistencia de la conducta desplegada por parte del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** frente a la conducta investigada; toda vez que, efectuó su inscripción en el RAA en la categoría 3 *“recursos naturales y suelos de protección”* desde el 11 de julio de 2022.

3. Reincidencia en la comisión de las infracciones en materia de protección al consumidor:

¹⁹ART.49. —Cálculo de valores en UVT. A partir del 1º de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1º de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

El señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** no presenta reincidencia en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para no hacer más gravosa la sanción a imponer, toda vez que queda demostrado que el evaluador no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

4. Disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores.

No hay manera de aplicar este criterio, comoquiera que, la conducta infractora se consumó al momento en que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** elaboró y suscribió el avalúo, el día 18 de septiembre de 2020, sin estar inscrito en la categoría correspondiente en el Registro Abierto de Avaluadores- RAA.

Por ende, la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores no fue un criterio que debiera ser observado por este Despacho en el caso bajo estudio, para efectos de graduar la multa

5. Disposición o no de colaborar con las autoridades competentes:

En el presente caso, este criterio no fue valorado para tasar la sanción, ya que no se pudo determinar, comprobar o identificar que el señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** ha contado con la disposición o no de colaborar con esta autoridad administrativa.

Aclarando que, los argumentos expuestos a manera de descargos, son ejercicio propio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho a la defensa y a la contradicción; por tanto, el material fáctico, jurídico y probatorio que ha sido incorporado al expediente, forman parte de la defensa de la investigada y no son considerados como elementos de colaboración con la administración.

6. Beneficio económico que se hubiere obtenido para el infractor o para terceros por la comisión de la infracción:

En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA**, toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación.

7. El grado de prudencia o diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas pertinentes:

El señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** no actuó con la debida diligencia, debido a que toda persona que ejerza la actividad de evaluador debe conocer y cumplir la Ley 1673 de 2013, por cuanto es el núcleo normativo de la actividad valuatoria, en ese sentido, el investigado debía realizar la inscripción a la categoría correspondiente en el RAA, esto es, categoría 3 “*recursos naturales y suelos de protección*”.

Además, el investigado debió ser prudente y adelantar acciones o medidas que permitan mitigar el riesgo, es decir, debió abstenerse de elaborar el avalúo sin cumplir con los requisitos que exige la norma; es evidente que el investigado desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria y desconoció el objeto de la Ley 1673 de 2013, y atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa, lo que claramente constituye un agravante en la imposición de la sanción.

En todo caso, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de que esta Superintendencia verifique un nuevo incumplimiento por parte del investigado a la normatividad del ejercicio valuatorio, la sanción por haber reincidido en una conducta que atente con la actividad del evaluador, será mayor.

VIGÉSIMO. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número **22-409138** se encuentra a disposición del señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], para su consulta en las instalaciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en el piso 3° del Edificio Bochica en la Carrera 13 No. 27 – 00 de la ciudad de Bogotá, para lo cual deberá previamente efectuar la solicitud al correo electrónico direccionrtml@sic.gov.co para que sea confirmada la fecha y hora en que podrá hacer presencia en las instalaciones y acceder al expediente, o si lo prefiere, ingresando al portal www.sic.gov.co enlace "Consulte aquí el estado de su trámite", criterio de búsqueda año y número que aparece en la parte superior, en el que se deberá relacionar el radicado referido.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Asimismo, esta Superintendencia cuenta con el siguiente canal para que se presente los recursos de ley, que pretende hacer valer, de forma virtual, al correo electrónico contactenos@sic.gov.co recuerde siempre indicar en el asunto el número de radicado.

Dado que la información debe ser de acceso permanente, con el fin que se permita verificar la trazabilidad de las evidencias y material probatorio aportado sin que este pueda ser alterado, resulta necesario que la allegada mediante correo electrónico sea remitida preferiblemente en formato PDF (no deben ser enviados o aportados enlaces o links de descarga de almacenamiento en la nube).

VIGÉSIMO PRIMERO. Que teniendo en cuenta que la denuncia fue presentada por la señora [REDACTED], esta Superintendencia comunicará la presente decisión para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS** (\$ 3 480 000 COP) equivalente a TRES (3) SMLMV que representan 82,05 UVT. La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –UVT, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

Parágrafo: El valor de la sanción pecuniaria que por medio de esta Resolución se impone, deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución, vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual. Para el efecto podrá utilizarse los siguientes medios de pago:

1. A través del Botón de Pagos PSE en el enlace <https://serviciolinea.sic.gov.co/sic.multas.pagos/payform> efectuada la transacción podrá descargar automáticamente el recibo de caja.
2. Utilizando el formato universal de recaudo, consignando en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá a la cuenta corriente N° 062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio NIT 800.176.089-2 y código rentístico 03. En este caso deberá acreditarse el pago, enviando el respectivo soporte través del correo electrónico contactenos@sic.gov.co donde se expedirá el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria, o en su defecto, entregar el soporte de pago en la ventanilla de la Tesorería de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en la Avenida Carrera 7 N.º 31ª - 36, piso 3 Bogotá.

ARTÍCULO 2. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 3. Que teniendo en cuenta que la denuncia fue presentada por la señora [REDACTED], esta Superintendencia comunicará la presente decisión para su conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y COMUNÍQUESE

Dada en Bogotá D.C., a los 06 SEPTIEMBRE 2023

LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL,

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Notificación:

Investigado: ALBERTO ECHEVERRY MARULANDA
Identificación: Cédula de ciudadanía No. [REDACTED]
Correo electrónico de notificación: [REDACTED]
Dirección de notificación 1: [REDACTED]
Ciudad: [REDACTED]²⁰
Dirección de notificación 2: [REDACTED]
Ciudad: [REDACTED]²¹

Comunicación:

Señora: [REDACTED]
Identificación: Cédula de ciudadanía No. [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]²²

Proyectó: STCQ.

²⁰ Datos de notificación obrante en el escrito de descargos, consecutivo 17 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.

²¹ La dirección 2 de notificación y el correo electrónico obran en el Registro Abierto de Avaluadores, consulta efectuada el 05 de septiembre de 2023 en la página web: https://www.raa.org.co/sites/default/files/reportes-generados/detalle_avaluadores05092023140154.pdf

²² Datos tomados del consecutivo 0 dentro del radicado 22-409138 del sistema de trámites de esta Superintendencia.