



DICTAMEN PERICIAL DE LIQUIDACION & COMPENSACION DE FRUTOS CIVILES

ELABORADO POR PERITO DE DAÑOS & PERJUICIOS

Y CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE

DICTAMEN PERICIAL Número: 2020-0380

FECHA: 13-noviembre-2020

Señores

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ

EXPEDIENTE: 11001-31-030-21-2014-00222-00

CLASE DE PROCESO: ORDINARIO

DEMANDANTE: BLANCA DELIA GARCÍA

DEMANDADO: JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA

ASUNTO: Dictamen Pericial Contable & De Daños y Perjuicios, de liquidación de intereses sobre un precio de compraventa y frutos civiles o cánones de arrendamiento, sobre el valor comercial de un inmueble, con la finalidad de hacer restituciones recíprocas

El suscrito Perito y Contador Público WILSON FERNANDO LENIS MOLINA, identificado con T.P. 53058-T, de la Junta Central de Contadores, obrando en nombre propio, facultado por la Ley 43 de 1990 (Para actuar como perito en controversias de carácter técnico contable, especialmente en diligencia sobre exhibición de libros, juicios de rendición de cuentas, avalúo de intangibles patrimoniales, y costo de empresas en marcha). inscrito en la Lista vigente de Peritos de la Cámara De Comercio De Bogotá, Registrado en la lista de Avaluadores de la Superintendencia De Sociedades e Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA); debidamente facultado por la ley 1673 de 2013 y el Decreto 1074 de 2015, en la categoría Intangibles Especiales:

Categoría:	Intangibles Especiales	<u>Daño emergente, Lucro cesante, Daño Moral,</u> Derechos litigiosos, y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.
13		

Emito el siguiente Dictamen Técnico de liquidación de frutos civiles Este dictamen está Conforme a los Artículos 226 y Sigüientes, del Código General del Proceso.



I. OBJETO

El objeto del Dictamen, es de Carácter Técnico y consiste en un dictamen **de restituciones mutuas, de intereses vs cánones de arrendamiento, según AUDIENCIA DE QUE TRATA el Art. 373 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, del día tres (03) de abril de dos mil diecinueve (2019)**, cuya decisión y Núcleo Central, de carácter técnico, fue:

- i) Los prometientes vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA deberán devolver a los compradores demandados señores GINA PAOLA MARTÍNEZ B. y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA la totalidad de los dineros recibidos por concepto del pago del precio pactado por contrato de compraventa señalado, dineros que se concretan en la suma de \$70.855.644 más la indexación de la moneda conforme al IPC, e intereses civiles causados desde el momento en que recibieron los pagos y hasta el momento en que se verifique la devolución.
- ii) Los prometientes compradores-demandados, señores GINA PAOLA MARTÍNEZ y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA deberán restituir a los vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA , el bien inmueble que recibieron descrito en el contrato objeto de la demanda en las mismas condiciones en que le fue entregado a aquellos, junto con los frutos dejados de percibir por los demandantes desde el momento de la entrega y hasta el momento en que se verifique la misma, frutos que deberán ser tazados en proporción del 1% mensual sobre el valor comercial del inmueble de conformidad con el artículo 18 de la ley 820 de 2003 e incrementos anuales como lo previene el artículo 20 de la misma ley, tomando como punto de partida para determinar el valor comercial del predio el avalúo catastral anual vigente incrementado en un 50% desde el momento de su entrega (17 de junio de 2011) según reza la promesa de compraventa y hasta que se verifique la misma.



II. ALCANCE, LIMITACIONES, DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL DICTAMEN DEL CONTADOR PERITO & AUDITOR FORENSE.

Art. 226 C.G.P.

2.1 Mi Dictamen Pericial, no versa sobre puntos de Derecho (art. 226 Ley 1564 de 2012).

2.3 Mi opinión es independiente, y corresponde a mi real convicción o juicio profesional.

2.4 Para el efecto, al emitir este dictamen, manifiesto:

Que no me encuentran incurso en causal de impedimento para actuar como perito en este proceso, que acepto el régimen jurídico de responsabilidad como Perito, que tengo los conocimientos necesarios para rendir el dictamen, que sustentaré la razones técnicas, de idoneidad y experiencia, y que actuaré leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Señalaré los documentos con base en los cuales rendiré mi dictamen y de no obrar en el expediente, de ser posible, los allegaré como anexo digital de este dictamen; y afirmo que todos los fundamentos del mismo son ciertos y fueron verificados personalmente por el perito y mis Colaboradores que participaron en su parte operativa. (Art. 219 C.P.A.C.A.)

2.5 No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012.

2.6 Numeral 9 artículo 226 Ley 1564 de 2012: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, **son iguales** respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de mi profesión

2.7 Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso, por las mismas partes o por los mismos apoderados (Numeral 6 artículo 226 Ley 1564 de 2012). Excepto en los siguientes procesos, con el mismo Apoderado:

2.8 Numeral 8 artículo 226 Ley 1564 de 2012: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias



2.9 La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración: Rendido por el Perito Contador Público WILSON FERNANDO LENIS MOLINA identificado con T.P. 53058-T de la Junta Central de Contadores, Obrando en nombre propio.

2.10 La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que facilitan la localización del signatario perito: Avenida el Dorado 68C 61 of 204 Edificio Davivienda- Bogotá – Colombia- Correo: wifele@gmail.com - Celular: 316 474 3801- WhatsApp: 3164743795. Identificación: c.c. 18.761.444.

III. IDONEIDAD, EXPERIENCIA & TRAYECTORIA DEL PERITO CONTADOR

Como Contador Público, Revisor Fiscal y Perito, me he desempeñado a lo largo de veinte y tres (23) años, en Compañías en los sectores: Financieros, Servicios, Comercial, Producción y Sin ánimo de Lucro.

Cargos de Jefe de Contabilidad, Gerente Financiero & Jurídico, Auditor Interno (**Anexo Currículum Vitae**).

Experto en Tasación de daños y perjuicios Patrimoniales (Daño emergente y Lucro Cesante) y Extra patrimoniales (Daños Morales, Daños a la salud, Reputación y a la vida en Relación con el Mundo), a nivel privado por más de ocho años en procesos conciliatorios, incidentes de reparación, Litigios: Registro Abierto de Avaluadores No. Aval-18.761.444.



Inscritos principales listas de peritos del país (Anexo Credenciales)

	1. Perito Contador Superintendencia De Industria Y Comercio		2. Perito Daños y Perjuicios CAMARA DE COMERCIO de BOGOTA: 2019-2021
	3. Perito LISTA DE AVALUADORES SUPERSOCIEDADES		4. Lista de Ajustadores de seguros FASECOLDA
	5. Lista del Centro de Avalúos Sociedad Colombiana de Ingenieros		Nota: Retiro Voluntario Lista Del Consejo Superior De La Judicatura

CUMPLIMIENTO DE LA IDONEIDAD DE LA LEY 673 DE 2013: (REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA) - INTANGIBLES ESPECIALES: Certificada por la La Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.

(i) Formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubren:

(a) Teoría del valor y del Daño.

(b) Economía y Finanzas generales

(c) Conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar: Daño Emergente, Lucro Cesante, Daños Morales y Extrapatrimoniales.

(d) Las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar:

(e) Metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar.

(d) Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes: Matemáticas Financieras, Valoración de Intangibles(Empresas)



(e)Correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar

DIPLOMADOS, CURSOS & CONSULTORIA:

- Diplomado de Valoración de Empresas e Intangibles Especiales-Universidad Libre. Año 2018.
- Contador Certificado en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES (ACCA LONDRES)



- **FONDO DE GARANTIAS CONFE: Consultoría en 150 Sociedades NIIF PYMES ...**” Desde el año 2015, trabajan con nosotros como consultores externos, brindándonos asesoría en Normas Internacionales de Información Financiera. Recomendamos altamente su capacidad de consultoría y asesoría en temas contables y financieros...”

PUBLICACIONES:

Actualmente es autor y publica artículos en el **BLOG DE TASACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS:**

<http://tasaciondanosyperjuicios.blogspot.com.co/p/tasacion-de-danos-y-perjuicios.html>

Cuenta con más de 460 .000 Visitas de diferentes países y escribe sobre los siguientes temas:

1. Daños y perjuicios patrimoniales: Emergente y lucro cesante
2. Daños y perjuicios extra patrimoniales: Morales- A la vida en Relación con el Mundo- A la salud.
3. Juramento Estimatorio y el Nuevo Código General del proceso
4. La prueba Pericial y el Nuevo Código General del Proceso



3.1 CASOS DEL PERITO: Lista de Casos en que he sido designado como perito o en los que he participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años (**Numeral 5 Art. 226 C.G.P.**) -Autorizado por ministerio de la Ley.

Juzgado/Despacho/Radicado	Partes en el Proceso y/o Abogados.	Objeto del Dictamen
<p>Juzgado 37 Civil del Circuito.</p> <p>Ref. Radicación Número 2015-00985</p> <p>Proceso: DEMANDA DE RECONVENCIÓN, MEDIANTE PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA</p>	<p>Demandante: INMOBILIARIA GADU LTDA</p> <p>Demandada: FOTON COMUNICACIONES LTDA</p> <p>Abogado Demandante:</p> <p>Dr. Freddy Alejandro Cañon Rubiano.</p>	<p>i) Cuantificar los Daños y Perjuicios Patrimoniales, que pudiera haber sufrido el vendedor INMOBILIARIA GADU LTDA, derivados del presunto incumplimiento de FOTON COMUNICACIONES LTDA, La parte Compradora, en la promesa de compraventa de fecha 27 de diciembre del año 2013.</p> <p>ii) Verificar el precio que debió pagar el día 27 de diciembre de 2013, el promitente comprador FOTON COMUNICACIONES LTDA al promitente vendedor INMOBILIARIA GADU LTDA, en la promesa de compraventa de fecha 27 de diciembre del año 2013.</p>



<p>Sr.: JUEZ 32 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA Radicado: 2016-170</p>	<p>Demandante: PROVINCIA NUESTRA SEÑORA DE GRACIA DE COLOMBIA Demandada: TRANSPORTE Y PARQUEO LTDA Abogado del Demandado: Dr. Diego Vega.</p>	<p>Verificar el valor de los pagos del canon (Variable), conforme al parágrafo de la cláusula segunda desde el 1 enero del 2012 al 31 diciembre de 2016, por parte del arrendatario, la sociedad TRANSPORTE PARQUEO LTDA NIT 900.192.414-3, Conforme al contrato de arrendamiento entre las partes, del Inmueble de la CRA 10 No. 83 35 de Bogotá, de fecha 1 de febrero de 2008.</p>
<p>Juez 025 Civil Del Circuito De Bogotá Radicado Despacho: 2018-018</p>	<p>Demandante: OMICRON DEL LLANO LTDA Demandados: GIOVANNY SANTIAGO MEDINA GAITÁN e IVAN JOSE BLANCO MEDINA</p>	<p>Informe Prueba Pericial de Rendición provocadas de Cuentas:</p> <p>¿Se encuentran ajustados a dicha contabilidad?</p> <p>¿Si el valor asignado al demandante, corresponde al indicado en dichos folios y de acuerdo con al porcentaje</p>



		<p>asignado y de acuerdo al porcentaje de participación de la parte actora en dichos consorcios?</p> <p>¿o, si por el contrario al demandante, se adeudan los valores indicados por capital peticionado en las pretensiones 5, 6 y 7 de los folios 121 y 122 de la presente demanda?</p>
<p>JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Radicado: 2018-924</p>	<p>DEMANDANTE: CORPORACION TODERO S.A.S. DEMANDADO: AVACOL AVALÚOS DE COLOMBIA S.A.S. PGP Abogados.</p>	<p>Dictamen Pericial Contable de verificación y certificación, del pago de facturas, por concepto del precio por parte de la Construcción de obra civil.</p>
<p>JUEZ 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR Radicado: 2018-00601</p>	<p>DEMANDANTE: A & D ALVARADO & DURING SAS. DEMANDADAS: GAICO INGENIEROS CONSTRUCTORES SAS (Miembro del Consorcio Vías de Nariño), JMV INGENIEROS SAS (Miembro del Consorcio Vías de Nariño) y SERVICIOS DE INGENIERIA CIVIL –SERVINCI S.A. (Miembro del Consorcio Vías de Nariño)</p>	<p>ASUNTO: Dictamen Pericial Contable De: Examen, Certificación de Pago y/o Compensación de Deudas, Comercial y Contable, Entre el Demandante y los Demandados; y Operaciones Comerciales Respaldadas Contablemente, Entre Las Partes, en</p>



		Ejecución Contrato No, 654 de 2014 INVIAS
Juez Promiscuo Del Municipio de Cota Referencia: Inspección Contable e Informe Pericial Contable Rad: 2017-629	Demandante: HITACHI DATA SYSTEMS CORPORATION:  Demandado: Otro	El objeto del Dictamen es de Carácter Técnico, y el Núcleo Central del mismo, de conformidad a lo ordenado en audiencia de fecha 18 septiembre de 2018, es verificar respecto a la factura xx y Cotización xxx, emitida por la Demandante a la Demandada, cuestionario planteado por el juez
JUZGADO 019 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA RADICADO: 2012-0749 REF: AUDITORIA FORENSE CONTABILIDAD DE: CUSTOMER VALUE ACTIVADORES DE MARKETING LTDA	 Ejecutante: BANCOLOMBIA EJECUTADOS: ANDRES HERNANDO ESQUIVEL CUSTOMER VALUE ACTIVADORES DE MARKETING LTDA MARCELA IVON OLARTE EJECUTANTE: BANCOLOMBIA S.A.	Daños y Perjuicios proceso ejecutivo; y determinar los Cobros, Pagos, Abonos Capital, Pagos Intereses, Otros Pagos y Tasas Utilizadas.
Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla Rad: 2014-641 y Rad.: 2014-321 Dictamen Pericial Sustentado en Audiencia	Dos Procesos (Hoy SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.) contra La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). 	Verificar el Domicilio y Dirección de la sociedad demandada; y Conexo a lo anterior, pedir la Exhibición de Documentos, Libros de Comercio y



		Registro de operaciones. Comerciales y Contables.
<p>Honorable Magistrado ALFONSO SARMIENTO CASTRO. TRIBUNAL CONTENCIOSO DE ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA Sección Tercera Expediente: 2017-626 250002336000201700626 MEDIO DE CONTROL - Demanda De Acción Contractual, Para Liquidación Judicial De Contratos de prestación de servicios.</p>	<p>DEMANDANTE: Cecilia Cuellar Serrano DEMANDADOS: Fiduagraria S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo de remanentes del Instituto de Seguros Sociales (liquidado) y La Nación - Ministerio de Salud y Protección Social</p>	<p>1. Documentar la gestión o sustanciación, en las actuaciones de cobro coactivo del extinto Instituto De Los Seguros Sociales, desarrolladas por la Demandante. 2. Estimación de los daños y perjuicios, en especial la indemnización por concepto de lucro cesante de los honorarios de gestión administrativa (Sustanciación).</p>
<p>Estimación de Daños y Perjuicios con Fines Conciliatorios.</p>	<p>CONSORCIO ARRECIFAL y/o JOSE ORLANDO CARMONA PARADA, vs INVIAS</p>	<p>Estimar razonadamente el valor de los daños y perjuicios de orden Patrimonial, provocados a los reclamantes, Dentro del proceso por el Incumplimiento de Contrato de Obra</p>



		INVIAS Nro. 1521 de 2012: Suspensiones, Personal Adicional.
Honorable Magistrado Carlos Alberto Vargas Bautista Tribunal Contencioso Administrativo De Cundinamarca Sección Tercera Expediente: 2017-1209 MEDIO DE CONTROL - DEMANDA DE ACCION CONTRACTUAL, Para Liquidación Judicial Del Contrato de prestación de servicios.	DEMANDANTE: LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA DEMANDADOS: Fiduagraria S.A. y La Nación - Ministerio de Salud y Protección Social	Dictamen Técnico de cuantificación de Honorarios Profesionales de Abogado , por gestión o sustanciación, en las actuaciones de cobro coactivo del extinto I.S.S.
M.P. JUAN CARLOS GARZON MARTINEZ Tribunal Administrativo de Cundinamarca Oral Sección Tercera Número de Proceso: 250002336000 2018 0090500	Demandante: OSCAR GUEVARA POLO Demandada: La NACION SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	Cuantificar el valor de los daños y perjuicios de orden Patrimonial, irrogados al Demandante, por la presunta falla del servicio por parte de la Demandada, en un acto administrativo.
M.P. CARLOS ALBERTO VARGAS BAUTISTA Tribunal Administrativo de Cundinamarca Oral Sección Tercera Número de Proceso: 250002336000 2019 0000500	Demandante: OSCAR GUEVARA POLO Demandada: LA NACIÓN-RAMA JUDICIAL- CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA- DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL	Cuantificar los daños y perjuicios por la presunta falla del servicio de un juzgado, por orden judicial de embargo y secuestro.



<p>TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CUNDINAMARCA - ORAL SECCION TERCERA ACCION DE REPARACION DIRECTA Número de Proceso: 25000233600020170103500</p>	<p>DEMANDANTES: FREDY ARMANDO SOTO DUQUE y MARIA MARGOTH MORENO HIGUITA DEMANDADA: por la presunta falla del servicio por parte de la DIAN, ABOGADO DEMANDANTE: Dr. Miguel MAYORGA ABOGADO DEMANDADA: AUGUSTO FERNANDO RODRIGUEZ RINCON</p>	<p>Cuantificar el valor de los daños y perjuicios, irrogados a los Demandantes, en la Importación y Distribución de cuadernos escolares, por la presunta falla del servicio por parte de la DIAN.</p>
<p>Juez Laboral Del Circuito De Bogotá DC. (Reparto)</p>	<p>Referencia: Demanda Ordinaria Laboral Demandante: EMILIANO ARRIETA MONTERROZA Demandado: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO</p> 	<p>Cuantificar el valor de orden Patrimonial, por concepto de Honorarios, presuntamente No pagados al Demandante Emiliano Arrieta Monterroza, Por Parte Demandada, en referencia a la prestación de servicios profesionales</p>
<p>M.P. LUIS MANUEL LASSO LOZANO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOGOTA ORAL SECCION PRIMERA RADICADO: 2013:205 25000234100020130020500</p>	<p>DEMANDADA: SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.</p>  <p>Demandante: Calixto Vega.</p>	<p>NULIDAD RESOLUCIONES NOS. 40901 DE 2012 Y 53979 DE 2012 y Dictaminar daños y perjuicios por no adjudicación de contrato estatal: Cuantificando las utilidades o ganancias dejadas de percibir.</p>
<p>CONSEJO DE ESTADO:</p>	<p>Demandada: SENADO DE LA REPUBLICA</p> 	<p>Cuantificación en referencia al pago de la sentencia proferida por el CONSEJO DE</p>



		ESTADO- Sección Tercera-Subsección B, No. 2003-1548, de fecha 1 de agosto de 2016.
TRIBUNAL ARBITRAMENTO CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA Rad: 3443 de 2016.	COLJUEGOS vs Otro 	Perito de Daños y Perjuicios , derivados de resolución sanción, por parte de Entidad Pública: Calculo de utilidades y rentabilidades dejadas de percibir (Indexadas e Intereses).
Proceso Juzgado 5 Civil de Neiva: Demanda Aporta Contra dictamen Para cuantificar la ganancia dejada de percibir es el costo de oportunidad, por no haber podido vender los apartamentos Dictamen Pericial Sustentado en Audiencia Rad: 2017 -790	Demandados: i) THYSENKRUPP Elevadores S.A. y Compañía  ii) Aseguradora De Fianzas S.A. Demandante: Compañía de Inversiones Integrales	Perito para cuantificar el valor de los s daños y perjuicios de orden Patrimonial, irrogados a la Demandante, por el incumplimiento de la Demandada, en el contrato de compraventa de dos (2) ascensores.



IV. DOCUMENTOS & ELEMENTOS QUE LE SIRVEN DE FUNDAMENTO (Art. 226 C.G.P)

Pregunta 1:

1. ¿Sírvese indicar cuál fue la metodología y documentos revisados, para emitir el dictamen pericial?

Respuesta a la primera pregunta sobre documentos revisados:

Los documentos revisados, soportes contables y anexos de este Dictamen conforme al Art. 226 C.G.P, fueron:

1. Acta de AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ART. 373 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. **(Anexo Digital 1)**
2. Soportes documentales del impuesto predial de la Secretaría de Hacienda de Bogotá, sobre la base gravable del impuesto predial, que acredita los avalúos catastrales del Inmueble objeto del litigio: Años 2011 al 2020. **(Anexo Digital 2)**
3. Soportes simples de los pagos parciales del precio del inmueble y anexo, que presuntamente emanan del demandado donde se acredita, abonos al precio y fecha del pago. **(Anexo Digital 3)**
4. Tabla del IPC del DANE de los años 2011 al 2020. **(Anexo Digital 4)**
5. Anexo digital Detallado Promitente Comprador **(Anexo Digital 5)**
6. Anexo digital Detallado Promitente Vendedor **(Anexo Digital 6)**



V. METODOLOGIA APLICADA, FUNDAMENTOS, RAZONAMIENTOS CONTABLES Y HALLAZGOS

Pregunta 1:

1. ¿Sírvese indicar cuál fue la metodología y documentos revisados, para emitir el dictamen pericial?

Respuesta a la primera pregunta sobre Metodología:

Metodología y procedimiento aplicado, fue:

PRIMERO: Cuantificar, Lo que prometientes vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA deberán devolver a los compradores demandados señores GINA PAOLA MARTÍNEZ B. y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA la totalidad de los dineros recibidos por concepto del pago del precio pactado por contrato de compraventa señalado, dineros que se concretan en la suma de \$70.855.644 más la indexación de la moneda conforme al IPC, e intereses civiles causados desde el momento en que recibieron los pagos y hasta el momento en que se verifique la devolución.

SEGUNDO: Cuantificar, Lo que Los prometientes compradores-demandados, señores GINA PAOLA MARTÍNEZ y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA deberán restituir a los vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA, el bien inmueble que recibieron descrito en el contrato objeto de la demanda en las mismas condiciones en que le fue entregado a aquellos, junto con los frutos dejados de percibir por los demandantes desde el momento de la entrega y hasta el momento en que se verifique la misma, frutos que deberán ser tazados en proporción del 1% mensual sobre el valor comercial del inmueble de conformidad con el artículo 18 de la ley 820 de 2003 e incrementos anuales como lo previene el artículo 20 de la misma ley, tomando como punto de partida para determinar el valor comercial del predio el avalúo catastral anual vigente incrementado en un 50% desde el momento de su entrega (17 de junio de 2011) según reza la promesa de compraventa y hasta que se verifique la misma.



TERCERO: Verificación Personal de las bases y variables, que le sirven de fundamento a las liquidaciones, a saber:

- i) Comprobación de los avalúos catastrales del inmueble en la página de la secretaria de hacienda del Distrito de Bogotá DC.
- ii) Confirmación documental de las fechas de pago y valor abonado al precio del inmueble.
- iii) IPC base de indexación de las cifras históricas

CUARTO: Cumplimiento de algunos principios Técnico- Contables de la Valuación: Para no sobrestimar el valor de las partidas:

Razonable: Proporcionado o no exagerado

Fiable: Creíble y fiel, pudiéndose comprobar y verificar

Prudencia: Sensatez y buen juicio racional. Toda medición o reconocimiento de hechos económicos, debe procurar no sobrevalorar o infravalorar partidas.

DESARROLLO DEL PERITAJE:

5.1 Cuantificación del valor, que Los prometientes vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA deberán devolver a los compradores demandados señores GINA PAOLA MARTÍNEZ B. y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA, la totalidad de los dineros recibidos por concepto del pago del precio pactado por contrato de compraventa señalado, dineros que se concretan en la suma de \$70.855.644 más la indexación de la moneda conforme al IPC, e intereses civiles causados desde el momento en que recibieron los pagos y hasta el momento en que se verifique la devolución.

La Metodología o Técnica Contable utilizada: Es sobre la suma dineraria del saldo insoluto de la cuenta por cobrar, calcular el interés legal remuneratorio.

Es del caso advertir que el interés legal del 6%, se encuentra expresada en una tasa efectiva anual y como corresponde a una función exponencial, para calcular la equivalencia de la misma en períodos distintos al de un año (meses o días), **no se puede dividir por un denominador**, sino que se hace necesario acudir a las siguientes fórmulas matemáticas financieras:



Para calcular la tasa efectiva periódica diaria:

$$j = ((1 + (i/100)^{n/365} - 1))$$

Donde i = tasa efectiva anual: 6% E.A.

Donde n = 1 día

Donde j = Tasa de interés nominal periódica equivalente

Para calcular los intereses:

$$I = k * j$$

Donde:

j = Tasa de interés periodica equivalente

k = Capital

El Capital (K) En este caso, El saldo insoluto de la cuenta por cobrar actualizada La suma de \$70.855.644 Pesos Colombianos, es el Capital(K).

Liquidación Intereses legales civiles del 6%, convertidos y tasados en forma diaria:

			Capital 1: 6 Julio de 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Intereses Acumulados
	Tasa Intereses Civiles Legales Colombia: 1617 CODIGO CIVIL	Tasa Diaria	24.000.000				
Fecha							
06/07/2011	6%	0,015965%	24.000.000		24.000.000	3.832	3.832
.....							
28/07/2011	6%	0,015965%			24.000.000	3.832	88.129
			Dias:	23			88.129



		Tasa Diaria Diaria		Capital 1: 6 Julio de 2011	Capital 2: 29 Julio de 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados	
Fecha	Tasa Intereses Civiles Legales Colombia: 1617 CODIGO CIVIL	Tasa Diaria	Tasa Diaria	24.000.000	15.500.000						
06/07/2011	6%	0,015965%	0,015965%	24.000.000			24.000.000	3.832		3.832	
.....											
28/07/2011	6%	0,015965%	0,015965%				24.000.000	3.832	88.129	88.129	
						Dias:				88.129	
29/07/2011	6%	0,015965%	0,015965%		15.500.000		39.500.000	6.306		94.435	
						Dias:	6.306		327.928	416.057	
Fecha	Tasa Intereses Civiles Legales Colombia: 1617 CODIGO CIVIL	Tasa Diaria	Capital 1: 6 Julio de 2011	Capital 2: 29 Julio de 2011	Capital 3: 19 Sep de 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados	
06/07/2011	6%	0,015965%	24.000.000	15.500.000	407.000		24.000.000	3.832		3.832	
.....											
28/07/2011	6%	0,015965%					24.000.000	3.832	88.129	88.129	
						Dias:				88.129	
29/07/2011	6%	0,015965%		15.500.000			39.500.000	6.306		94.435	
						Dias:	6.306		327.928	416.057	
19/09/2011	6%	0,015965%			407.000		39.907.000	6.371		422.429	
20/09/2011	6%	0,015965%					39.907.000	6.371		428.800	
21/09/2011	6%	0,015965%					39.907.000	6.371		435.171	
						Dias:	6.371		19.114	435.171	
Fecha	Tasa Intereses Civiles Legales Colombia: 1617 CODIGO CIVIL	Tasa Diaria	Capital 1: 6 Julio de 2011	Capital 2: 29 Julio de 2011	Capital 3: 19 Sep de 2011	Capital 4: 22 Septiembre de 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados
06/07/2011	6%	0,015965%	24.000.000	15.500.000	407.000	78.000		24.000.000	3.832		3.832
.....											
28/07/2011	6%	0,015965%						24.000.000	3.832	88.129	88.129
							Dias:				88.129
29/07/2011	6%	0,015965%		15.500.000				39.500.000	6.306		94.435
							Dias:	6.306		327.928	416.057
19/09/2011	6%	0,015965%			407.000			39.907.000	6.371		422.429
20/09/2011	6%	0,015965%						39.907.000	6.371		428.800
21/09/2011	6%	0,015965%						39.907.000	6.371		435.171
							Dias:	6.371		19.114	435.171
22/09/2011	6%	0,015965%				78.000		39.985.000	6.384		441.555
							Dias:	6.384	6.384	441.555	



	Tasa Diaria	Capital 1: 6 Julio de 2011	Capital 2: 29 Julio de 2011	Capital 3: 19 Sep de 2011	Capital 4: 22 Septiembre de 2011	Capital 5 23 sep 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Intereses Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados	
Fecha	Tasa Diaria	24.000.000	15.500.000	407.000	78.000	4.500.000						
06/07/2011	0,015965%	24.000.000						24.000.000	3.832		3.832	
.....												
28/07/2011	0,015965%							24.000.000	3.832	88.129	88.129	
			Dias:				23				88.129	
29/07/2011	0,015965%		15.500.000					39.500.000	6.306		94.435	
			Dias:				52	6.306		327.928	416.057	
19/09/2011	0,015965%			407.000				39.907.000	6.371		422.429	
20/09/2011	0,015965%							39.907.000	6.371		428.800	
21/09/2011	0,015965%							39.907.000	6.371		435.171	
			Dias:				3	6.371		19.114	435.171	
22/09/2011	0,015965%				78.000			39.985.000	6.384		441.555	
			Dias:				1	6.384		6.384	441.555	
23/09/2011	0,015965%					4.500.000		44.485.000	7.102		448.657	
24/09/2011	0,015965%							44.485.000	7.102		455.759	
25/09/2011	0,015965%							44.485.000	7.102		462.861	
26/09/2011	0,015965%							44.485.000	7.102		469.964	
						Dias	4	7.102		28.409	469.964	
		Capital 1: 6 Julio de 2011	Capital 2: 29 Julio de 2011	Capital 3: 19 Sep de 2011	Capital 4: 22 Septiembre de 2011	Capital 5 23 sep 2011	Capital 6: 27 sep 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Intereses Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados
Fecha		24.000.000	15.500.000	407.000	78.000	4.500.000	4.000.000					
06/07/2011		24.000.000							24.000.000	3.832		3.832
.....												
28/07/2011									24.000.000	3.832	88.129	88.129
			Dias:					23				88.129
29/07/2011		15.500.000						39.500.000	6.306		94.435	
			Dias:					6.306		327.928	416.057	
19/09/2011			407.000					39.907.000	6.371		422.429	
20/09/2011								39.907.000	6.371		428.800	
21/09/2011								39.907.000	6.371		435.171	
			Dias:				3	6.371		19.114	435.171	
22/09/2011				78.000				39.985.000	6.384		441.555	
			Dias:				1	6.384		6.384	441.555	
23/09/2011					4.500.000			44.485.000	7.102		448.657	
24/09/2011								44.485.000	7.102		455.759	
25/09/2011								44.485.000	7.102		462.861	
26/09/2011								44.485.000	7.102		469.964	
						Dias	4	7.102		28.409	469.964	
27/09/2011						4.000.000		48.485.000	7.741		477.704	
28/09/2011								48.485.000	7.741		485.445	
29/09/2011								48.485.000	7.741		493.186	
30/09/2011								48.485.000	7.741		500.927	
01/10/2011								48.485.000	7.741		508.668	
02/10/2011								48.485.000	7.741		516.408	
03/10/2011								48.485.000	7.741		524.149	
04/10/2011								48.485.000	7.741		531.890	
							8	7.741		61.926	531.890	



		Capital 7: 5 Octubre de 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Base Diaria	Intereses Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados			
Fecha	Tasa Diaria	6.000.000									
			8			7.741	61.926	531.890			
05/10/2011	0,015965%	6.000.000		54.485.000	8.699			540.589			
			223			8.699	1.939.816	2.471.706			
		Capital 7: 5 Octubre de 2011	Capital 8: 15 de mayo de 2012	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Base Diaria	Intereses Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados		
Fecha	Tasa Diaria	6.000.000	15.000.000								
				8			7.741	61.926	531.890		
05/10/2011	0,015965%	6.000.000			54.485.000	8.699		540.589			
				223			8.699	1.939.816	2.471.706		
15/05/2012	0,015965%		15.000.000		69.485.000	11.094		2.482.799			
				338			11.094	3.749.613	6.232.412		
		Capital 7: 5 Octubre de 2011	Capital 8: 15 de mayo de 2012	Capital 9: 18 abril 2013	Capital 10	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Dia	Base Diaria	Intereses Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados
Fecha	Tasa Diaria	6.000.000	15.000.000	826.000	544.644						
						8			7.741	61.926	531.890
05/10/2011	0,015965%	6.000.000					54.485.000	8.699			540.589
						223			8.699	1.939.816	2.471.706
15/05/2012	0,015965%		15.000.000				69.485.000	11.094			2.482.799
						338			11.094	3.749.613	6.232.412
18/04/2013	0,015965%			826.000			70.311.000	11.225			6.232.544
12/11/2020	0,015965%						70.311.000	11.225			37.270.785
13/11/2020	0,015965%						70.311.000	11.225			37.282.010
TOTALES		6.000.000	15.000.000	826.000	544.644	2.767	70.855.644	37.282.010	11.225	31.060.691	37.282.010

Fuente: Anexo1, detallado del cálculo de los intereses de los 3.419 días

Conclusión preliminar 1: EL valor de los intereses a favor del comprador, a partir del momento en que se hicieron los pagos, hasta completar el precio de pagado de 70,855,644 Pesos Col, asciende al corte 13 de noviembre del año 2020 a: **\$ 37,282,010 Pesos Col.**



Se debe actualizar la cifra histórica de \$ 70, 855, 644 Pesos Col, por el índice de precios al consumidor desde la fecha de cada pago, hasta la fecha de cálculo:

Índice de precios al consumidor acumulado para octubre de 2020:

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Consulta Final					
AÑO	MES	CIUDAD	ESTRATO	GRUPO	Valor Índice
2020	10	A nivel nacional	A nivel total	A nivel total	105.23

Índice de precios al consumidor acumulado inicial

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Consulta Final					
AÑO	MES	CIUDAD	ESTRATO	GRUPO	Valor Índice
20XX	XX	A nivel nacional	A nivel total	A nivel total	XXXX

Se debe actualizar la anterior cifra por el índice de precios al consumidor, desde la fecha del Hecho, hasta la fecha de cálculo.

Para lo cual se aplica la siguiente fórmula:

Valor Actualizado:

$$Ra = R (\$ 70,855,644) \times \frac{\text{Índice final DANE - / octubre 2020 (105.23)}}{\text{Índice inicial DANE-XX /XXXX (XX.XX)}}$$

Fuente: Anexo de indexación No. 2

Total, Precio Indexado por IPC: \$ 97,918,718 Pesos Colombianos:



Histórica: \$ 70,855,644
 Indexación: \$ 27,063,704
Total: \$ 97,918,718

5.2 Cuantificación, del valor que de lo que Los prometieses compradores-demandados, señores GINA PAOLA MARTÍNEZ y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA deberán restituir a los vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA , el bien inmueble que recibieron descrito en el contrato objeto de la demanda en las mismas condiciones en que le fue entregado a aquellos, junto con los frutos dejados de percibir por los demandantes desde el momento de la entrega y hasta el momento en que se verifique la misma, frutos que deberán ser tasados en proporción del 1% mensual sobre el valor comercial del inmueble de conformidad con el artículo 18 de la ley 820 de 2003 e incrementos anuales como lo previene el artículo 20 de la misma ley, tomando como punto de partida para determinar el valor comercial del predio el avalúo catastral anual vigente incrementado en un 50% desde el momento de su entrega (17 de junio de 2011) según reza la promesa de compraventa y hasta que se verifique la misma.

Tabla de los Avalúos Catastrales verificados - Los IPC DANE- Base incremento de los cánones

AÑO DEL AVALUO:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VALOR AVALUO CATASTRAL DE CADA AÑO:	99.803.000	116.614.000	138.733.000	151.200.000	167.331.000	183.889.000	204.535.000	219.227.000	211.358.000	229.808.000
VALOR AVALUO INCREMENTADO UN 50%:	149.704.500	174.921.000	208.099.500	226.800.000	250.996.500	275.833.500	306.802.500	328.840.500	317.037.000	344.712.000
1% del Avaluo catastral, Incrementado un 50%	1.497.045	1.749.210	2.080.995	2.268.000	2.509.965	2.758.335	3.068.025	3.288.405	3.170.370	3.447.120
IPC Del AÑO:	3,73%	2,44%	1,94%	3,66%	6,77%	5,75%	4,09%	3,18%	3,80%	
1% del Avaluo catastral del año anterior, Incrementado un 50%, Indexado IPC, del año anterior	1.497.045	1.552.885	1.791.891	2.121.366	2.351.009	2.679.890	2.916.939	3.193.507	3.392.976	3.290.844
CANONES 12 MESES y Proporcional (SOBRE EL VALOR COMERCIAL DEL AÑO ANTERIOR)	17.964.540	18.634.617	21.502.689	25.456.396	28.212.106	32.158.676	35.003.271	38.322.087	40.715.715	16.015.441
Verificación Mensual de los cánones con incrementos anuales:										273.985.537

Fuente: Avalúos catastrales y Tabla IPC DANE.



Verificación Mensual de los canones con incrementos anuales:				
Fecha:	DIAS	% Límites	CANONES 2011-2012	CANONES 2012-2013
Valor Canón año 2011:			1.497.045	
17/06/2011	13		648.720	
jul-11	30		1.497.045	
ago-11	30		1.497.045	
sep-11	30		1.497.045	
oct-11	30		1.497.045	
nov-11	30		1.497.045	
dic-11	30		1.497.045	
ene-12	30		1.497.045	
feb-12	30		1.497.045	
mar-12	30		1.497.045	
abr-12	30		1.497.045	
may-12	30		1.497.045	
jun-12	17		848.326	
Total días:	360			
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		3,73%		1.552.885
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%		1.749.210
jun-12	13			672.917
jul-12	30			1.552.885
ago-12	30			1.552.885
sep-12	30			1.552.885
oct-12	30			1.552.885
nov-12	30			1.552.885
dic-12	30			1.552.885
ene-13	30			1.552.885
feb-13	30			1.552.885
mar-13	30			1.552.885
abr-13	30			1.552.885
may-13	30			1.552.885
jun-13	17			879.968
Total días año:	360			
Total días año:	360			
Totales de Canones:			17.964.540	18.634.617



Verificación Mensual de los canones con incrementos anuales:				
Fecha:	DIAS	% Límites	CANONES 2013-2014	CANONES 2014-2015
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		2,44%	1.590.775	
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%	2.080.995	
jun-13	13		689.336	
jul-13	30		1.590.775	
ago-13	30		1.590.775	
sep-13	30		1.590.775	
oct-13	30		1.590.775	
nov-13	30		1.590.775	
dic-13	30		1.590.775	
ene-14	30		1.590.775	
feb-14	30		1.590.775	
mar-14	30		1.590.775	
abr-14	30		1.590.775	
may-14	30		1.590.775	
jun-14	17		901.439	
Total días año:	360			
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		1,94%		1.621.636
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%		2.268.000
jun-14	13			702.709
jul-14	30			1.621.636
ago-14	30			1.621.636
sep-14	30			1.621.636
oct-14	30			1.621.636
nov-14	30			1.621.636
dic-14	30			1.621.636
ene-15	30			1.621.636
feb-15	30			1.621.636
mar-15	30			1.621.636
abr-15	30			1.621.636
may-15	30			1.621.636
jun-15	17			918.927
Total días año:	360			
Totales de Canones:			19.089.302	19.459.634



Verificación Mensual de los canones con incrementos anuales:				
Fecha:	DIAS	% Límites	CANONES 2015-2016	CANONES 2016-2017
Verificación y Limite Incremento por IPC, del año anterior:		1,94%		
Verificación y Limite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%		
jun-14	13			
jul-14	30			
ago-14	30			
sep-14	30			
oct-14	30			
nov-14	30			
dic-14	30			
ene-15	30			
feb-15	30			
mar-15	30			
abr-15	30			
may-15	30			
jun-15	17			
Total días año:	360			
Verificación y Limite Incremento por IPC, del año anterior:		3,66%	1.680.988	
Verificación y Limite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%	2.509.965	
jun-15	13		728.428	
jul-15	30		1.680.988	
ago-15	30		1.680.988	
sep-15	30		1.680.988	
oct-15	30		1.680.988	
nov-15	30		1.680.988	
dic-15	30		1.680.988	
ene-16	30		1.680.988	
feb-16	30		1.680.988	
mar-16	30		1.680.988	
abr-16	30		1.680.988	
may-16	30		1.680.988	
jun-16	17		952.560	
Total días año:	360			
Verificación y Limite Incremento por IPC, del año anterior:		6,77%		1.794.791
Verificación y Limite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%		2.758.335
jun-16	13			777.743
jul-16	30			1.794.791
ago-16	30			1.794.791
sep-16	30			1.794.791
oct-16	30			1.794.791
nov-16	30			1.794.791
dic-16	30			1.794.791
ene-17	30			1.794.791
feb-17	30			1.794.791
mar-17	30			1.794.791
abr-17	30			1.794.791
may-17	30			1.794.791
jun-17	17			1.017.048
Total días año:	360			



Verificación Mensual de los canones con incrementos anuales:				
Fecha:	DIAS	% Límites	CANONES 2017-2018	CANONES 2018-2019
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		5,75%	1.897.991	
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%	3.068.025	
jun-17	13		822.463	
jul-17	30		1.897.991	
ago-17	30		1.897.991	
sep-17	30		1.897.991	
oct-17	30		1.897.991	
nov-17	30		1.897.991	
dic-17	30		1.897.991	
ene-18	30		1.897.991	
feb-18	30		1.897.991	
mar-18	30		1.897.991	
abr-18	30		1.897.991	
may-18	30		1.897.991	
jun-18	17		1.075.528	
Total dias año:	360			
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		4,09%		1.975.619
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		1,00%		3.288.405
jun-18	13			856.102
jul-18	30			1.975.619
ago-18	30			1.975.619
sep-18	30			1.975.619
oct-18	30			1.975.619
nov-18	30			1.975.619
dic-18	30			1.975.619
ene-19	30			1.975.619
feb-19	30			1.975.619
mar-19	30			1.975.619
abr-19	30			1.975.619
may-19	30			1.975.619
jun-19	17			1.119.518
Total dias:	360			



Verificación Mensual de los canones con i		273.985.537
Fecha:	CANONES 2019-2020	CANONES 2020-2021
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:	2.038.444	
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:	3.170.370	
jun-19	883.326	
jul-19	2.038.444	
ago-19	2.038.444	
sep-19	2.038.444	
oct-19	2.038.444	
nov-19	2.038.444	
dic-19	2.038.444	
ene-20	2.038.444	
feb-20	2.038.444	
mar-20	2.038.444	
abr-20	2.038.444	
may-20	2.038.444	
jun-20	1.155.118	
Total Días:		
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		2.115.905
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		3.447.120
jun-20		916.892
jul-20		2.115.905
ago-20		2.115.905
sep-20		2.115.905
oct-20		2.115.905
nov-20		916.892
Total Días:		
	24.461.328	10.297.404
	Total:	198.099.504



Resumen Cánones

Totales de Cánones:	17.964.540	18.634.617	19.089.302	19.459.634	20.171.857	21.537.492	22.775.898	23.707.432	24.461.328	10.297.404
									Total:	198.099.504
Valor Mes	1.497.045	1.552.885	1.590.775	1.621.636	1.680.988	1.794.791	1.897.991	1.975.619	2.038.444	2.115.905
Gran total de días	3.386									
CUADRE	-									
AÑOS	9,41									

Conclusión preliminar 1: EL valor de los cánones del 17 de junio de 2011, al 13 de noviembre de 2020, asciende a: \$ 198,099,504 Pesos Col.

5.3 TOTALES CUANTIFICACION, RESTITUCIONES & COMPENSACIONES:

Valor a favor de los Promitentes Vendedores	\$ 198.099.504
Valor a favor de los Promitentes Compradores:	-\$ 135.200.728
Saldo neto compensación a favor de los promitentes Vendedores:	\$ 62,898,776

Conclusión preliminar 1: EL valor neto de la compensación a favor de los promitentes vendedores, asciende a \$ 62,898,776 Pesos Col.

VI. CONCLUSIONES

Conforme a la sentencia del juzgado de conocimiento en cuanto a variables y bases a tener en cuenta y las verificaciones de carácter realizadas, los Soportes documentales, las indexaciones actualizaciones y revisiones realizadas, **Concluyo que:**

- A. Que el valor neto de restituciones y compensaciones a favor de los Promitentes Vendedores, asciende a \$ 62,898,776 Pesos Col., Discriminados de la siguiente manera:

Valor a favor de los Promitentes Vendedores	\$ 198.099.504
Valor a favor de los Promitentes Compradores:	-\$ 135.200.728
Saldo neto compensación a favor de los promitentes Vendedores:	\$ 62,898,776

Razones & Fundamentos para llegar a estas Conclusiones:

Hecho Técnico Primero: Sentencia del Juzgado

Hecho Técnico Segundo: Existen soportes de origen externo, como los avalúos catastrales

Hecho técnico Tercero: Verificación de hechos notorios, como los indicadores macroeconómicos, como el IPC



Hecho técnico Cuarto: Soportes de las fechas y del valor de los pagos del precio, cruzados y en cadena, con memoriales de los abogados, tanto de la parte demandante, como demandada.

Hecho Técnico Quinto: Se utilizaron Métodos técnicos para llegar a liquidación.

Hecho Técnico Sexto: Se precisó detalladamente como se obtiene cada valor

De mi Consideración,

WILSON FERNANDO LENIS MOLINA
C.c. 18.761.444
T.P 53058-T

Contador Público, Perito de la Lista Cámara De Comercio De Bogotá, Licencia de Perito Contador De La Superintendencia De Industria y Comercio & Registro Abierto De Avaluadores-Raa
Avenida el Dorado 68C 61 of 204 Edificio Davivienda- Bogotá - Colombia
Correo: wifele@gmail.com - Celular: 316 474 3801- WhatsApp: 3164743795

Anexo los documentos idóneos que me habilitan para mi ejercicio Profesional Como Perito, y los documentos que Certifiquen la respectiva experiencia Profesional y Técnica. (Hoja de vida y Certificaciones Técnicas Contables)