JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO EL BANCO MAGDALENA. Diciembre Quince (15) del año Dos Mil Veintitrés (2023).

Ref. 47 245 31 03 001 2017 - 00064 – 00. LIBRO RADICADOR N. 9, folio 293.
Demandante.- JUAN E MONTOYA URREA.
Demandados.- ALBERTO FIDEL RESTREPO MERCADO.
Proceso. EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA.

Visto el anterior informe secretarial y revisada la solicitud de aclaración y complementación inicial presentada por la apoderada judicial de la parte demandante frente al informe pericial rendido por al auxiliar de la justicia Ricardo Vivas Guerrero sobre el predio "ALBANIA", ello llevo al juzgado a darlo en traslado termino dentro el cual la apoderada judicial de la parte demandada elevo solicitud de aclaración y complementación del mismo, lo que llevo al juzgado a emitir el auto de fecha agosto 17 de 2023, donde no se aprobó la experticia y se le ordeno al auxiliar de la justicia ajustar está a las exigencias legales, siendo fundamento de ello lo siguiente:

"Que frente a los valores determinados de cada predio, y de las aclaraciones y/o complementación invocadas por la apoderada de la parte demandada, el juzgado observa que:

De la Oferta N. 1. Predio de 160 hectáreas cuyo valor por hectárea se estimó en $ 6.500.000,oo; para el año 2022. Indicándose que dicho valor deviene en que este predio está en mejores condiciones y características que el predio Albania, lo que motivo una homogenización y calificación de 0.90.

De la Oferta N. 2 Predio de 3000 hectáreas ubicada en el corregimiento de Tres Esquina cuyo valor de oferta venta por hectárea es de $ 8.500.000,oo, oferta que data según el portal web, donde se encuentra verificada la publicación, la que se dio para el año julio del año 2020 tal y como se enuncia en el medio virtual, habiéndose colocado como factor de homogenización FU 0,90 por su ubicación, siendo ésta mejor que la del predio Albania, y por FT factor de características 0,80, por encontrase en mejor estado locativo en cuanto a las mejoras introducidas, pero del informe se establece por el juzgado, que dicho predio se encuentra distante del predio Albania afectado la Homogenización en la determinación de los valores para este.

Que frente a la oferta N. 3, constante de 600 hectáreas ubicado entre Arjona – Pueblo Nuevo cuyo valor por hectárea se estimó en cuantía de $ 9.000.000,oo, oferta fijada en el portal web para el año 2020 tal y como enuncia en el medio virtual, a más de ello, se dice que por el factor de ubicación, FU se asignó un guarismo de 0,85, por presentar una mejor ubicación del predio, al encontrarse cerca del casco urbano de Arjona, departamento del Cesar y con cercanía a vías intermunicipales de gran importancia y a doble calzada, y por FT, factor de caracterización un guarismo de 0,80 frente al predio Albania, por tener mejores condiciones locativas o de infraestructura como casa, corrales, casa de trabajadores, pozo, jagüey, civilizadas, por lo que se le asignó la calificación de 0,80, estableciéndose de acuerdo al registro de ubicación del predio, tomado de Google Earth dicho predio se encuentra distante del predio Albania, lo que afecta la Homogenización en la determinación del valor del predio Albania.

En la oferta N. 4, predio que consta de 600 hectáreas, ubicado en Santa Ana, Magdalena, a quien se le asigno valor por hectárea de $8.000.000,oo, en razón a que por factor de ubicación, FU se le asignó 0,90 por la descripción del

inmueble ofertado, ya que el predio se localiza cerca de los municipios de Santa Ana y Pijiño del Carmen, con cercanía a vías intermunicipales como lo es La Gloria – Santa Ana, lo que motivo la calificación señalada, y FT factor de caracterización de 0,80 frente al predio Albania, al encontrarse en mejor estado en su infraestructura como casa de trabajadores, corrales de vareta, agua, abundante pasto; pero se observa, en cuanto a la localización tomada de Google Earth que el predio se encuentra bastante distante del predio Albania.

Frente a las aclaraciones y compensaciones llevadas a cabo por el auxiliar de la justicia las cuales en principio con claras, completas, coherentes, la apoderada judicial de la parte demanda expone frente a ellas, que por información de su poder poderdante quien corroborara cada una de las ofertas, sometidas a estigio de mercado, manifestó que frente al valor dado a la primera oferta, este se obtuvo del señor EDUARDO DIAZ VASQUEZ, quien compró por ese valor, pero una cosa es el precio de compra y venta por hectárea negociada y otra cosa es el valor comercial del inmueble.

Que en cuanto a la oferta No. 2 expone que la página web de donde se estableció el valor de esta oferta este se fijó para el 14 de julio de 2020, sin que se hubiera hecho una actualización lo cual no es una oferta confiable, a más de que dicho predio tenia irregularidades jurídicas en cuanto a la tradición del bien, lo que incide en el valor del bien, y a más de ello, que la técnica valuatoria busca establecer el precio comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de predios semejante y comparables al objeto del avalúo, Resolución 620 de septiembre del 2008 del IGAC, lo que se concluye que un predio con una extensión de 3.00 hectáreas no es comprable con un inmueble de 600 hectáreas.

En cuanto a la oferta No. 3, esta oferta y valor sobre el predio que se hizo la homogenización trata del 12 de julio de 2020 y no se hizo actualización, pues se tomó el valor de $9.000.000,oo tal como aparece en la página web para dicha fecha, siendo la oferta desactualizada, lo que se erige en una oferta no confiable, siendo según la apoderada de la parte demandada que el valor por hectárea asciende actualmente a la suma de $12.000.000,oo.

Respecto a la oferta No. 4, se expone que la oferta del predio constante de 600 hectáreas, se encuentra en vereda Barrio Blanco del municipio de Santa Ana, a más de 3 horas por lo que no es un predio comprable con el predio Albania por las distancia que se presenta entre los dos, lo que hace que el factor de caracterización, FT difiera de la ubicación del predio Albania, lo que afecta la determinación del valor comercial, por lo que el avalúo viola la Resolución 620 de septiembre de 2008 del IGAC, pues el estudio debe partir de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comprables.

Se tiene que, según la obra "Método Comparativo o de Mercado, Estadística Aplicada a Avalúos Inmobiliarios", cuyos autores son los Ing. Jairo Mora Martínez y Rosa Gómez Mendoza, La Homogenización, ha sido definida como: " el proceso de homogenización es el proceso mediante el cual se toman valores unitarios determinados de diferentes puntos de investigación (Inmuebles comparables al avaluado) y se hacen comparables entre si, es decir, se agregan o se eliminan características que impactan el valor unitario de dichos puntos, que las alejan del valor del inmueble tipo en la zona estudiada.

Esta homogenización se realiza aplicando factores numéricos al valor unitario de cada punto de investigación para acercarlo más al valor del inmueble tipo.

Al momento de la realización de un avalúo por el método comparativo o de mercado, uno de los temas más complejos para el perito avaluador es el poder determinar los diferentes factores que se pueden utilizar en el proceso de homogenización de puntos de investigación.

El determinar el factor indicado para cada uno de los puntos de investigación conlleva un análisis claro y lógico que permita el mantener las condiciones del mercado aun cuando se corrijan los valores unitarios.

Los factores de homogenización son números que se multiplican por el valor unitario de cada punto de investigación y representan la disminución o aumento de algunas características que tienen o deben tener los inmuebles de la zona estudiada.

Estos factores pueden ser menores, iguales o mayores que la unidad (uno); y su selección depende de las características analizadas en el mercado para cada tipo de inmueble.

Los factores de homogenización no pueden ser tomados arbitrariamente y deben cumplir con ciertos criterios de selección que se desarrollaran en esta sección.

El primero de ellos es el intervalo admisible de ajuste. Este intervalo está dado por las normas valuatorias aceptadas y consiste en los límites entre los que debe estar el producto de todos los factores empleados al homogenizar un punto de investigación. [4]

En otras palabras, al multiplicar entre si todos los factores que se emplearon al homogenizar el valor de un punto de investigación, esta multiplicación no puede salirse de los límites del intervalo admisible de ajuste.

Los factores de homogenización más comunes utilizados en los avalúos inmobiliarios son.

Factor Tamaño. Una de las características significativas de los inmuebles a la hora de determinar su valor es el tamaño del mismo, existe una relación inversa entre el valor por metro cuadrado de un inmueble y su área, es decir que entre más pequeño sea un inmueble con respecto al área promedio de la zona en donde se encuentra, mayor será su valor por metro cuadrado y entre más grande sea un inmueble con respecto al área promedio de la zona en donde se encuentra, menor será su valor por metro cuadrado.

De este análisis se concluye que si el inmueble tiene un área menor que el área promedio, su valor por metro homogenizarlo, este valor por metro cuadrado deben ser multiplicado por un factor de tamaño menor que uno FT 1,). De igual manera se concluye que si el inmueble tiene un área mayor que el área promedio, su valor por metro cuadrado será menor que el valor promedio; y para lograr homogenizarlo, este valor por metro cuadrado debe ser multiplicado por un factor de tamaño mayor que uno (FT > 1).

El coeficiente de variación " CV ", también llamado coeficiente de variación de Spearman, es una relación estadística que nos permite saber que tan

separados o dispersos están los elementos entre si y que tan separados están de la media.

El coeficiente de variación de una población también puede calcularse con la desviación estándar estimada de una muestra empleando la ecuación determinada para ello.

Entre mayor sea el coeficiente de variación significa que los puntos están más alejados de la media y entre más pequeño sea el coeficiente de variación significa que los puntos están más cerca de la media.

Coeficiente de Asimetría. La simetria indica la manera en la que se distribuyen los datos en una población con respecto a la media o si los datos están distribuidos equilibradamente alrededor de la media.

Con el coeficiente de asimetria de puede determinar si en la muestra o en la población hay el mismo número de datos a la izquierda o a la derecha de la media.

Que al reverse bajo la sana critica la experticia rendida, se observa que esta no es sólida ni precisa tal y como se exigió al decretarse la prueba y al practicarse la misma, pies se tiene que en el método comparativo que se observa a partir del Item 7, el auxiliar de la justicia al aplicar el método comparativo lo hace partiendo lo hace sobre la información registrada en las páginas de firmas inmobiliaria, como:

a.-https://www.allanuncio.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-3.000- hectarteas-en.3-esquinas.magdalena/210381321.
b.-https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/valledupar/se-vende-finca-600-hectareas-en- arjona-pueblo-nuevo-cesar-210306140
c.-https://www.zuluagainmobiliarios.com/finca-venta-rural-santa-ana/4319987

Si haberse tomado datos elementales, que debieron haber sido colocada en cada uno de ellos, pues no se hizo inspección sobre cada predio comparado y así poder constatar las variables como las condiciones Morfológicas de los predios, condiciones climáticas Climáticas y acuíferas de los mismos, nos e hizo la clasificación de suelos de cada uno, no se determinaron el tipo y antigüedad de las instalaciones, pasturas en cada una de ellos, arboles maderables, pues los datos que fueron consignados en la experticia son muy generales frente al predio ALBANIA, a más de que, la ubicación de dos de los predios son muy distante entre si frente a este, al igual que uno es demasiado grande frente al predio a avaluar, lo que no permite que la homogenización sea real, no ajustándose a los parámetros establecidos en los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, frente al predio, pues la comparación debe verificarse sobre predios ubicados en la zona donde se encuentra aquel para que se ajuste a una realidad fáctica. "

Del análisis que se hizo por el juzgado de la experticia rendida por auto de fecha agosto 17 de 2023, se le indico al auxiliar de la justicia que esta no reunía las exigencias legales, por cuanto los datos consignados de los predios de donde se parte para aplicar el método comparativo frente al predio ALBANIA aran muy generales, a más que, la mayoría de ellos distaban mucho en cuanto a su ubicación frente al citado predio, lo que no permitía verificar una

homogenización real y concreta frente a lo que se requiere, además que la misma no satisfacía jurídicamente los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, lo que llevo al juzgado a ordenar a que se subsanara el informe pericial verificado.

Que se presenta la experticia nuevamente "subsanada" por el auxiliar de la justicia Arq. RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, de la cual se da en traslado a la parte demandada quien reitera que:

"Teniendo en cuenta el peritaje y avalúo realizado por el Arq. Ricardo Vivas Guerrero, entregado al despacho, a solicitud del juzgado, para determinar de manera clara e imparcial el valor comercial para el predio denominado ALBANIA. Tal y cómo solicitó en el anterior memorial, respetuosamente que el Arq. Ricardo Vivas Guerrero ayudara a desglosar de manera clara y técnicamente algunos aspectos de la metodología del avalúo, como es el factor de homogenización, que responde a un valor determinado para dar como resultado valores técnicos de referencia para estimar dicho avalúo comercial. Pero, teniendo en cuenta que las ofertas utilizadas en el peritaje realizado por el Arq. Ricardo Vivas Guerrero, tal y como se estableció y se consignó en el memorial realizado por la parte demandada, se considera que tres (3) de las cuatro (4) ofertas utilizadas en el estudio de mercado para estimar el valor comercial del predio ALBANIA son inconsistentes para ser tomados en cuenta o darlos por válidos, teniendo en cuenta las siguientes razones:

1.- En el caso de la Oferta 3, sucede exactamente el mismo caso, y teniendo en cuenta el decreto 1420/1998, el cual establece en su Articulo 19 que "Un Avalúo tendrá una vigencia de 1 año", lo cual es lógico, debido a la fluctuación del mercado. El predio de la Oferta 3, a octubre de 2023 tiene un valor comercial de $12.000.000/ Hectárea, no como se enunciaba en el portal web con última fecha de actualización junio de 2020 y tal como lo hizo saber el señor Ángel León, de Ángel León Inmobiliaria, el cual es el encargado de la negociación del predio de la Oferta 3.

2. La oferta 4 (Predio de 600 Hectáreas en Santa Ana – Magdalena). o Persona de contacto: José Luis Zuluaga o Celular de contacto: +57 3107079878 o Empresa: Zuluaga Agentes Inmobiliarios

En el caso de la Oferta 4, además de que dicho predio tiene una ubicación equidistante de aproximadamente 3 horas y media con Predio ALBANIA, y que además la oferta comercial fue publicada hace más de dos años y medio, actualmente fue el predio fue fraccionado por parte del actual dueño, por lo tanto, actualmente y para el momento en que el Arq. Vivas Guerrero realizó la consulta, ya el predio no constaba de 600 hectáreas, sino de un predio de mucha menor extensión, por lo tanto el valor también fue modificado por parte del vendedor, tal y cómo lo estableció el señor José Luis Zuluaga (Zuluaga Agentes Inmobiliarios), gerente del portal inmobiliario donde el Arq. Vivas Guerrero tomó la información para la realización del avalúo del Predio ALBANIA.

En conclusión, el Arq. Ricardo Vivas Guerrero hizo una estimación económica, trayendo a valor presente la oferta comercial de los predios de las Ofertas 1, 2, 3 y 4, sin tener en cuanta que algunas de ellas no pueden ser objetos de estudio, como se lo hicimos saber en el anterior memorial emitido por la parte demandada. De nada sirve hacer una estimación basada en datos que no

pueden ser contrastables ni verificables, con es en el caso de El Arq. Ricardo Vivas Guerrero debió tener en cuanto las fechas de publicación de las ofertas 2, 3, y 4, además de hacer una verificación de la disponibilidad comercial de cada uno de los predios en cuestión, y determinar de manera técnica si eran adecuados para el estudio de mercado que daría como resultado el valor comercial del predio ALBANIA.

Solo quedaría como objeto de estudio contrastable y verificable la Oferta 1 – Predio de 160 Hectáreas ubicada frente al Predio ALBANIA, la cual, con el factor determinado como valor presente, pasa de un valor por hectárea de $6.500.000 (Año 2020) a un valor por hectárea de $6.823.700, por lo cual hay una variación a septiembre de 2023 de $323.700 por hectárea. Este ejercicio es correcto, teniendo en cuenta que es un predio vecino y es una información contrastable y verificable por las partes interesadas.."

Al confrontar el juzgado el segundo informe contentivo de la aclaración y complementación, se tiene que el auxiliar de la justicia no da cumplimiento a lo ordenado por el juzgado, pues no verifico un trabajo de campo de manera presencial en el sector donde se ubica el predio ALBANIA sobre el cual gravita la experticia y establecer las características particulares de cada predio del sector sobre el cual debe verificarse la valoración, para que se satisfagan las exigencias legales y jurisprudenciales como lo señala la sentencia, *T-796/06 (M.P. Clara Inés Vargas Hernández), se pone de presente cómo el dictamen pericial responde a una naturaleza jurídica dual. De un lado, es comprendido como «...un verdadero medio de prueba, debido a que el dictamen pericial se dirige a provocar la convicción en un determinado sentido, esto es, la actividad que realiza el perito tiene finalidad probatoria, ya que tiende a la fijación de la certeza positiva o negativa de unos hechos.». De otro, la experticia también es comprendida como «...un mecanismo auxiliar del juez, ya que mediante el dictamen pericial no se aportan hechos distintos de los discutidos en el proceso sino que se complementan los conocimientos necesarios para su valoración por parte del juez. Mientras los medios de prueba introducen en el proceso afirmaciones fácticas relacionadas con las afirmaciones iniciales de las partes, con interés exclusivo para el proceso concreto, la pericia introduce máximas de experiencia técnica especializadas de validez universal para cualquier tipo de proceso»* ya que el avaluó rendido debe satisfacer las exigencia previstas en el Art. 226 del C. G. del P., en cuanto a que debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicaran los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones, lo cual no se ha cumplido por el perito designado.

Del informe se establece que tres de los predios que sirven de fundamento a la experticia presentada no se encuentran en la zona de influencia del predio ALBANIA, lo que hace que estos no puedan tenerse en cuenta para poder llegar a un valor ajustado a la realidad jurídica de los mismos, a más de ello, las características señaladas de los mismos son muy generales, que no respaldan las conclusiones a las que se llegó por el auxiliar de la justicia, ya que las mismas fueron tomadas de páginas de internet de carácter inmobiliario, sin que la información ahí consignada estuviere actualizada tal y como se evidencia de las mismas.

En mérito de lo expuesto y de conformidad con lo establecido en el Art. 228 del C. G. del P., este Juzgado.

R E S U E L V E.

Requerir al auxiliar de la justicia RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, para que se sirva aclarar y complementar el informe pericial rendido ante este Juzgado, bajo las previsiones legales, jurisprudenciales y técnicas de los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, y siguiendo las orientaciones señaladas por este juzgado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-

RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR.
JUEZ.-

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO ÚNICO CIVIL DEL CIRCUITO
EL BANCO - MAGDALENA
47 245 31 03 001
SECRETARIA

El Anterior auto se notifica por estado No. 115
Hoy 19 DIC 2023
EL SECRETARIO: