

Doctor
SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad.

Proceso: VERBAL (Simulación)
RAD. 73001-31-03-006-2017-00225-00

Demandante: Diego Steven Varón Méndez y otros
Demandados: Katherine Julieth Varón Sánchez y otros.

GERMÁN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ, perito designado dentro del proceso referido, me permito presentar la aclaración solicitada, en los siguientes términos:

1. Con relación al avalúo comercial dado a los inmuebles, solicito se aclare, ¿cómo se obtuvo el valor y cuál fue la conclusión para llegar al valor comercial?

La determinación del valor comercial de un inmueble, tiene dos componentes, uno corresponde al lote de terreno y otro la mejora que se encuentre construida, si la hubiere: estos dos componentes para la determinar el avalúo del inmueble, se trabajan de manera separada, es decir se calcula el valor de cada uno de manera individual.

Para determinar el avalúo del inmueble se debe dar cumplimiento a la Resolución 620 de del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", y en ella nos indica los pasos a seguir para cada caso; es decir para el caso del avalúo del lote, en el numeral 1º de la resolución nos indica el método que debe utilizarse para ello, es decir el método Comparativo o de Mercado, o sea, se realiza una investigación en el área de influencia donde se encuentra el predio, para saber un valor medio del valor del metro cuadrado en dicha área; si no es posible por este método determinar el valor medio del M² de lote, la misma norma o resolución nos da otras alternativas para determinar dicho valor, pero el primer método citado es el más usado e incluso en casi todas las grandes ciudades, se han elaborado planos donde se divide la ciudad por sectores y manzanas y se determina el valor de cada sector o manzana; para el caso de Ibagué, la Alcaldía Municipal en asocio de las Lonjas de Ibagué, realizaron dicho trabajo hace unos seis años, y este plano es normalmente base para determinar los valores de cada sector. Los Avaluadores no solo deben tener en cuenta el marco normativo, sino que también deben tener en cuenta las diferentes variables que pueden influir en cada caso particular, como medidas, forma, pendientes, etc.

Respecto a las mejoras que se encuentren plantadas, en el caso de edificaciones, la resolución nos indica en el art.3º que el método de Costo de Reposición nos permite definir el valor del M² cuadrado construido, para ello el evaluador debe conocer las características de cada construcción, tipo de construcción, materiales utilizados, calidad, vetustez, estado de conservación, entre otros factores.

Para determinar los valores de los inmuebles de que trata este proceso, se realizó la valoración acorde a lo ordenado en la Resolución 620; los valores de los lotes y se determinó teniendo en cuenta los planos confeccionados por la Alcaldía y las Lonjas para el 2.015 y se realizó un ajuste de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor “IPC” para traerlo a valor presente; respecto al valor de la edificación o de la construcción, se tubo como base lo que cuesta construir actualmente una edificación como las encontradas en cada inmueble y siguiendo el método indicado por el IGAC, se determinó el valor de cada una, es decir conociendo la edad aproximada de la construcción, los materiales utilizados, los diseños, los acabados, el estado de conservación.

La conclusión a que llegué respecto al valor de cada inmueble, es que es el valor comercial que le permite a un vendedor y a un comprador, poder llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes, sin que ninguna de las partes tenga ventaja sobre la otra.

2.Cuál es la edad de las mejoras de los bienes inmuebles objeto de pericia.

Las edades de las mejoras encontradas en los inmuebles son:

- Inmueble de la carrera 4ª A N°. 21-01/09/13/17, es de 70 años aproximadamente.
- Inmueble de la carrera 5ª N°. 20-73/75/77, es de aproximadamente 10 años.
- Inmueble de la calle 24 N°. 5-51, inmueble que cuenta con cuatro bloques construidos en diferente época, así: Bloque N°.1 es de aproximadamente 35 años. Bloque N°.2 cuenta aproximadamente 40 años. Bloque N°.3 tiene aproximadamente 27 años. Bloque N°.4, fue construido en dos etapas, el primer piso tiene unos 35 años y el 2º y 3º piso unos 18 años.

3. Como se determinó la misma.

Tal como se cita en el Artículo 3º de la Resolución 620 del IGAC, por medio de aspectos como: materiales usados, acabados, diseños de la edificación, terminados, consultas en el IGAC (estudio de la Ficha Predial), nos permite dar una edad aproximada de las edificaciones.

- 4. El valor dado a las mejoras, fue tomado de que evidencia. Dicho de otra forma, de donde se obtiene la información que soporta el valor actual de las mejoras.**

Para determinar el valor de las mejoras, se tiene como base los Precios Unitarios establecidos por instituciones oficiales para la contratación, con esta información se elaboran unos presupuestos de obra para cada tipo de inmueble. Información que se anexo al informe presentado. Precios Unitarios de la Gobernación del Valle, de Risaralda y del IBAL.

- 5. Revisado el dictamen y teniendo en cuenta los valores aportados en el mismo con relación al avalúo catastral, indique cual fue el mismo para la época de la compra y así mismo, concrete por cuanto fue el valor de compra.**

Inmueble	Compra	Valor compra	Avalúo catastral
Cra. 4ª A 21-01/13	Mayo de 2001	42.169.000	42.169.000
Cra. 5ª 20-73/75	Noviembre 2006	100.000.000	97.548.000
Calle 24 5-51	Enero 2002	62.000.000	61.879.000

- 6. ¿Es equiparable el valor de la venta de los inmuebles objeto de pericia con el valor catastral y por qué?**

Las ventas de inmuebles eran permitidas por valores iguales a los valores catastrales, teniendo en cuenta esto, es posible dicha transacción; en muchos casos el valor del avalúo catastral de un inmueble era equiparable con el valor comercial, no necesariamente el valor comercial era muy superior al valor comercial.

- 7. ¿Cuál es la razón para que hayan aumentado significativamente el valor de las propiedades desde el momento de las compras efectuadas por mis mandantes hasta la fecha?**

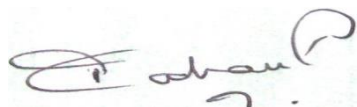
En algunas ciudades del país, se viene viendo un alza exagerada en el valor de los inmuebles, lo que se ha denominado burbuja inmobiliaria; este fenómeno se vio muy influenciado por la llegada de dineros de dudosa procedencia al mercado inmobiliario, lo cual encareció el valor comercial de los bienes inmuebles, otro factor que ha influido en un alto porcentaje al incremento desbordado del valor de los bienes raíces, es la mejora en las comunicaciones de la ciudad con ciudades como Bogotá y el eje cafetero, pues esto a permitido que el desplazamiento a esta ciudad desde otras

ciudades intermedias y desde Bogotá sea en tiempo más reducido; Ibagué, es una ciudad intermedia localizada en el centro del país, es una ciudad que por su clima y tranquilidad, atrae a residentes de otras regiones venir a residir a esta ciudad, o tal como ha venido ocurriendo desde tiempo atrás, compran apartamentos o casa en el área urbana o en la zona rural, para venir periódicamente de descanso o para residir en esta ciudad. Lo anterior se observa claramente con la alta demanda de vivienda nueva. Otro factor que ha favorecido últimamente el auge de nuevos compradores, el mejoramiento del sistema de acueducto. Todo lo anterior ha influido enormemente en el incremento del valor de la propiedad raíz, pues para muchas familias de otras ciudades, el valor de la propiedad en esta ciudad les favorece con respecto a ciudades como Bogotá, Pereira, Armenia.

8. Porque si la casa de la carrera 4ª con calle 21, está tan decaída, ¿cuál es la razón para que el valor comercial sea tan alto?

El valor del predio de la carrera 4ª con calle 21, tiene actualmente un valor muy alto a pesar de la construcción estar en el estado de deterioro en que se encuentra, por estar este inmueble en una zona de alto movimiento comercial; la edificación como tal, prácticamente al negociarse el inmueble, no se tendría en cuenta para la transacción económica, el valor comercial del inmueble básicamente corresponde al valor del lote de terreno.

Cordialmente,



GERMÁN A. GALEANO ARBELÁEZ.
C.C. N°.14.208.234 de Ibagué