



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal San Luis de Palenque, Casanare

Veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022)

DEMANDA	EJECUTIVO
DEMANDANTE	BANCO AGRARIO
DEMANDADO	FAUSTINO GONZÁLEZ BURGOS Y OTRA
RADICADO	85-325-40-89-001-2018-00018
ASUNTO	REQUIERE A PERITO PARA QUE ACLARE Y COMPLEMENTE AVALÚO DE INMUEBLE
INSTANCIA	

Para resolver se considera:

Se anticipa que se requerirá al perito para que complemente o aclare el avalúo comercial de inmueble que fuera aportado. En ese sentido, de conformidad con el artículo 226. del CG.P., el evaluador deberá realizar las siguientes declaraciones o informaciones, así como aportar los documentos, que a continuación se relacionan. Veamos:

- “1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incursa en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación”.

10. Se observa la ausencia de manifestación expresa concerniente con que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. Sobre el tema en particular, la doctrina ha dicho que: «*Aunque parece cuestión de poco monta, (ii) el perito debe manifestar bajo juramento, que entiende prestado con la firma del concepto, que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional... Es una de esas exigencias con los cuales el legislador quiere comprometer el espíritu del que jura... Pero más allá del juramento, la ley quiere el perito explique su autonomía conceptual y la confianza en sus conclusiones...¹*» Subraya es nuestro.

11. El experto deberá profundizar, y no en forma general como así lo efectuó, sobre lo siguiente:

1) **área de construcción:** describir tipo de construcción y al uso que presenta, indicando su estado de conservación y vida útil; 2) **características constructivas:** describir cada una de las unidades constructivas, de acuerdo al uso, a los materiales constructivos (internos y externos), elementos constructivos en su estructura y acabados, composición interna, vida útil de acuerdo a sus condiciones; 3) **construcciones anexas:** realizar una descripción detallada de los elementos constitutivos de las construcciones, construcciones anexas incluyendo, por ejemplo, cercas, cubierta, paredes, estructura, piso, baños, cocina, Puertas, ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez y demás características del Predio²⁻³. Precisiones, las cuales deben estar localizadas en plano topográfico que deberá allegarse, de ser posible.

11.1. Concordante con esto, el experto deberá explicar cómo realizó el cálculo del valor de las construcciones, construcciones anexas, y si les aplicó la depreciación para cada uno de estos elementos. Seguidamente, especifique si a los valores así obtenidos le adicionó el valor correspondiente al terreno, utilizando la fórmula de que trata el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008.

11.2. En ese orden, con la finalidad de verificar la correcta aplicación del método de costo, el experto deberá sustentar los costos de reposición utilizados dentro del cálculo del valor de las construcciones, así como las anexas, por ello, se le solicita: “...anexar las fuentes de información pueden ser: revistas especializadas, presupuestos, análisis de valores unitarios, cotizaciones...etc., las cuales deberán ser legibles y contar con los datos necesarios para ser verificables...”⁴

Y para tal fin no es suficiente la mera afirmación genérica consistente en que la cuantía de los costos de reposición fue suministrada por un “...TECNICO EN OFICIAL DE CONSTRUCCION

¹ ÁLVAREZ GÓMEZ, Marco Antonio. Ensayos del Código General del Proceso, volumen III. Bogotá, 2017.

²En ese sentido, consultar: Protocolo para avalúos urbanos formulado por la ANI. Tomado de https://www.ani.gov.co/sites/default/files/sig/gcsp-i-013_protocolo_avaluo_urbando_v2.pdf.

³ En sentido, nótese que el artículo 10º de la Resolución nº. 620 de 2008, señala que“.... Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios ...», Negrita es nuestro.

⁴ Protocolo para avalúos urbanos formulado por la ANI. Tomado de https://www.ani.gov.co/sites/default/files/sig/gcsp-i-013_protocolo_avaluo_urbando_v2.pdf.

(sic) con certificación del Sena...”, salvo, se repite, que se aporte la evidencia o el fundamento de tales manifestaciones.

En apoyo de lo anterior, cambiando lo que se deba cambiar, la Sala Civil del Tribunal de Bogotá señaló que:

(...)El dictamen aportado, presentó como valor del metro cuadrado del terreno en que se halla el predio la suma de \$1'193.085, y de \$1'179.750 en consideración a las zonas construidas, soportando dichos guarismos en la comparación realizada y aportada igualmente al legajo, instrumento del que se desprende, como fuente bibliográfica, la genérica referencia a “internet”, impidiendo esta llana remisión, la plena demostración de lo allí aseverado, pues no se evidencian los fundamentos que llevaron a plasmar los valores fijados. En este orden de ideas, dicha referencia resulta especulativa, carente de idoneidad para acreditar la dramática desproporción en que se dice, incurrió el avalúo catastral, al determinar un valor que, en comparación con su labor, tiene una diferencia superior a los \$300'000.000(...)⁵.- Subraya es nuestro.

Tal vez los siguientes ejemplos⁶ representen con más claridad lo que está solicitando el juzgado.

Obsérvese:

	Uso	Área	Edad	Estado de conservación	Vida útil
Construcción	Bodega	xxxx	xx	xx	xx
Construcción 2	Vivienda unifamiliar	xxxx	xx	xx	xx
Construcción 3	Deposito	xxxxx	xx	xxx	xx
(...)					

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de Conservación
Muro		xxxx	ml	xx	xx
Ramada		xxxx	M2	xx	xx
Patio		xxxxx	M2	xxx	xx
(...)					

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAZO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
vivienda unifamiliar	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 565.000	\$ 88.083	\$ 476.917	\$ 475.000
vivienda minima	25	70	35,71%	3	37,95%	\$ 640.000	\$ 242.867	\$ 397.133	\$ 395.000
vivienda sin acabados	25	70	35,71%	3,5	49,34%	\$ 485.000	\$ 239.301	\$ 245.699	\$ 245.000

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAZO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
KIOSCO	15	50	30,00%	3	34,07%	\$ 185.000	\$ 63.030	\$ 121.970	\$ 120.000
RAMADA	15	25	60,00%	3	57,42%	\$ 150.000	\$ 86.124	\$ 63.876	\$ 65.000
PORTON	15	25	60,00%	3,5	65,13%	\$ 850.000	\$ 553.563	\$ 296.438	\$ 295.000
CORRAL	15	30	50,00%	3	48,81%	\$ 45.000	\$ 21.966	\$ 23.034	\$ 25.000
CERRAMIENTO MURO	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 220.000	\$ 33.456	\$ 186.544	\$ 185.000

⁵ Colombia. T.S.B. SC. Auto de 26 de enero de 2016. Rad: 23-2009-00655-02. MP: Luis Roberto Suárez González.

⁶ Protocolo para avalúos urbanos formulado por la ANI. Tomado de https://www.ani.gov.co/sites/default/files/sig/gcsp-i-013_protocolo_avaluo_urbando_v2.pdf.

12. Deberá explicar cómo halló el valor del terreno del predio materia de avalúo, por ello, precisará cómo aplicó las fórmulas utilizadas en ese cálculo y puntualizar si promedio los valores obtenidos por encuesta con los valores encontrados en el mercado, pues todo apunta que así procedió el perito, en franco desconocimiento del artículo 9⁷, Resolución 620 de 2008, a tal punto que indicó que:

"(...)

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA V	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	https://www.icasas.com.co/renuevazla/153216	3112321994	3,500,000				
Oferta	http://eo.faxit.com/renuevazla/venta-de-terreno-en-la-vereda-normandia-frente-al	3228388509	3,200,000				
Encuesta	Julio Angel	3112586396	3,000,000				
Encuesta	Wander Linder Angel	3103026519	3,500,000				
MEDIA ARITMETICA			3,300,000				
DESVIACION ESTANDAR			244,949				
COEFICIENTE DE VARIACION			7.42				

(...)"

13. El perito deberá complementar y profundizar en el factor de comercialización expuesto en su trabajo, en el que incluya las condiciones de oferta y demanda de la región, ambientales, adecuación al entorno y demanda por la zona de ubicación del predio.

A mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo de San Luis de Palenque decide resolver:

Primero: Requerir, por intermedio de la parte actora, al señor Ronaldo Mendivelso Rodríguez para que aclare y complemente el dictamen pericial aportado, de conformidad con la parte motiva de esta providencia. En consecuencia;

Segundo: Conceder, para tal efecto, un término de 15 días. Regresar el expediente al despacho al vencimiento del término señalado.

Notifíquese y cúmplase,

José David Gómez Muñoz

Juez

⁷ Artículo 9: (...) Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración (...)

2018-00018